



MEGFIZETHETETLEN  
LAKHATÁS  
A VISEGRÁDI  
ORSZÁGOKBAN

ILLUSZTRÁLT KÉZIKÖNYV

# MEGFIZETHETLEN LAKHATÁS A VISEGRÁDI ORSZÁGOKBAN

ILLUSZTRÁLT KÉZIKÖNYV

Szerkesztők: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková

Szerzők: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková, Kristina Roman and Spolka collective, Csaba Jelinek, Maja Zabirzewska, Maja Wróblewska, Maciej Saja, Zofia Nowicka, Flóra Cieger

Kiadja: Arnika, Spolka, Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért, Miasto Jest Nasze

Grafikai tervezés, tördelés, nyomtatás: Kristina Roman és Risko Print Partia @risko.print

ISBN 978-80-88554-02-8

Creative Commons 4.0 BY SA

2026



Spolka



MIASTO  
JEST  
NASZE

A projektet Csehország, Magyarország, Lengyelország és Szlovákia kormányai társfinanszírozzák a Nemzetközi Visegrádi Alap Visegrádi Támogatásain keresztül. Az Alap küldetése a fenntartható regionális együttműködés ötleteinek előmozdítása Közép-Európában.

•  
• Visegrad Fund

A kiadványt a Cseh Építészeti Alapítvány (Nadace české architektury) támogatta.



Az Arnika egy 2001-ben alapított cseh civil szervezet, amelynek egyik fontos tevékenysége az Állampolgárokat Támogató Központ elnevezésű program működtetése. Ez a részleg kifejezetten arra összpontosít, hogy segítse a lakosság aktív részvételét a közügyekben és a döntéshozatali folyamatokban. A központon belül működő „Prága – Város az Életért” munkacsoport monitorozza a cseh főváros fejlesztéseit, különös tekintettel a lakhatás megfizethetőségére. Az Arnika tevékenysége rendkívül sokrétű: szakértői tanácsadással segítik a helyi közösségeket, figyelemfelkeltő médiakampányokat és érdekérvényesítő akciókat vezetnek, kutatásokat végeznek, valamint elemzések és jelentések formájában teszik átláthatóvá a városfejlesztési folyamatokat.

A budapesti székhelyű SZAKI (Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért) a lakhatásra nem befektetési eszközként, hanem közösségi értéként tekint. Olyan megfizethető és kollektív tulajdonú tereket fejlesztenek, amelyeket tartósan kivonnak az ingatlanpiacról, és amelyek demokratikus, szolidáris gazdasági közösségeknek adnak otthont. Kísérleti projektjeik közül kiemelkedik a bérlői lakásszövetkezeti elveken alapuló Zuglói Kollektív Ház, valamint a Kazán Közösségi Ház, amely egyfajta bázisként szolgál kilenc, a szolidáris gazdaság mellett elkötelezett szervezet számára.

A szlovákiai Spolka egy olyan nonprofit építészeti és szociológiai műhely, amely több mint egy évtizede kutatja a városi terek és a társadalom kapcsolatát. Munkájuk középpontjában a gondoskodás, a fenntarthatóság és a térbeli igazságosság áll, legyen szó lakhatási kérdésekről vagy a klímaváltozásról. Tevékenységük a mélyreható kutatásoktól és publikációktól – mint például a Housing in Times of Crisis (Lakhatás a válság idején) című kötet – a gyakorlati workshopokon át az oktatási programokig terjed. Szakmai elismertségüket olyan nemzetközi együttműködések jelzik, mint a LINA platform vagy az Új Európai Bauhaus kezdeményezés.

A varsói Miasto Jest Nasze (A Város a Miénk) 2013-as alapítása óta Lengyelország egyik városi mozgalma és civil szervezete. Céljuk az élhetőbb városi környezet megteremtése az átlátható önkormányzatiság, a felelős területrendezés és a megfizethető lakhatás révén. Módszereik a civil monitorozást, a tudományos kutatást és a mozgósító erejű kampányokat ötvözik, miközben folyamatosan figyelemmel kísérik a helyi hatóságok és az ingatlanfejlesztők tevékenységét. A mozgalom erejét mutatja, hogy mára intézményi szinten is jelen vannak: 15 képviselőjük dolgozik a Varsói Városi Tanácsban és a kerületi önkormányzatokban, így közvetlen hatást gyakorolnak a városi politika alakulására.

# 1. Bevezetés

Az elmúlt években a **közép-európai nagyvárosok a lakhatási válság legfőbb gócpontjaivá váltak**. A saját otthon megteremtésének álma a régió lakosságának jelentős része számára elérhetetlen délibábbá válik. Ez a probléma már rég túllépett az alacsony jövedelműek körén: a lakhatási szegénység ma már a középosztály egyre szélesebb rétegeit is közvetlenül fenyegeti. Mivel a saját tulajdon megszerzése egyre inkább ellehetetlenül, a nyomás a bérleti piacra helyeződik át. Itt azonban új, tőkeerős piaci szereplők jelentek meg: a bérbeadásra specializált vállalatok a lakossági vásárlóerő csökkenését kihasználva módszeresen vásárolják fel az lakóingatlanokat, hogy aztán profitmaximalizáló módon adják ezeket bérbe.<sup>1</sup>

Ez a kiadvány a dolgok sűrűjéből, négy visegrádi ország (Csehország, Magyarország, Lengyelország és Szlovákia) egy-egy szakmai szervezetének a közös munkájaként született, építve a szervezetek több éves lakáspolitikai tapasztalatára.

A kiadványban nem bújunk a sokszor száraz statisztikai adatok mögé, hanem építünk a lakhatási kihívásokkal kapcsolatos közvetlen tapasztalatainkra is. Hiszünk abban, hogy ez az elkötelezett nézőpont nem korlát, hanem érték: hitelesebbé teszi az elemzést, és segít, hogy a pusztá számadatakat a gyakorlatból származó ismeretekkel árnyaljuk. Közös célunk rávilágítani arra, hogy ezek a nehézségek nem esetiek, hanem rendszerszintűek. A régiós együttműködésünk célja, hogy a **közös gondolkodás és az**

<sup>1</sup> Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76 - 77.

**összehasonlító elemzés révén segítsük a visegrádi országok önkormányzatait és civil társadalmait a lakhatási válság hatékonyabb kezelésében; hogy feltárjuk a válság rendszerszintű okait és az ezekre reagáló helyi kezdeményezéseket.**

A politikai döntéshozók a V4-es országokban eddig adósak maradtak az érdemi válaszokkal. A lakáspiac jelenlegi állapota jelentős részben a rendszerváltás utáni évek elhibázott döntéseiben gyökerezik. A helyzetet tovább rontja a régióban zajló politikai átalakulás: a megjelenő félautokratikus berendezkedések programszerűen mondanak le a hatékony, szociálisan érzékeny lakáspolitikáról. Mindebbe beleszól a bizonytalan geopolitikai helyzet is, az ukrajnai háborútól kezdve a kiszámíthatatlan globális politikai környezetig. Bár akadnak dicséretes, **proaktív önkormányzati lakáspolitikai próbálkozások, ezek egyelőre nem tudták megtörni a piaci folyamatok dominanciáját vagy a globális pénzügyi dinamikáktól való helyi függőségeket**. A legnagyobb akadály mégis elvi: amíg a közbeszédben a lakhatásra spekulatív árucikként, nem pedig a méltóságáteljes élet alapfeltételeként tekintünk, addig nem teremthető meg a mindenki számára elérhető, tisztességes és fenntartható otthon.<sup>2</sup>

## A Visegrádi Négyek Európa élvonalában – a megfizethetlenségi rangsorban

A **lakásárakat és az átlagbéreket összevető statisztikák** már régóta egyértelmű, de aggasztó trendet mutatnak: **a V4-országok stabilan tartják helyüket az európai ranglisták élén**.<sup>3</sup> Különösen igaz ez a régió fővárosaira: **Prága és Pozsony rendszeresen „váltják egymást” az első helyen** mint a legkevésbé megfizethető európai nagyvárosok.

Nemzetközi viszonylatban a visegrádi országok többsége továbbra is a legrosszabbul teljesítők között van – legalábbis ha azt nézzük, hogy hány évi bruttó átlagkereset szükséges egy lakás vásárlásához. Bár Lengyelország e tekintetben néha kivételt mutat,<sup>4</sup> más mutatókban ők is „vezetnek”<sup>5</sup>: itt a legmagasabb azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek számára a lakhatási kiadások súlyos anyagi terhet jelentenek. Emellett a legfrissebb adatok

<sup>2</sup> Bővebben lásd: Madden, D., Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing*. New York, London: Verso.

<sup>3</sup> Lásd például Coi, G. (2023). “Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe’s housing” in *Politico*, December 7., vagy Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). *Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets*, 14. kiadás, 2025 augusztus.

<sup>4</sup> Vejchodská, E. (2025). “Měření dostupnosti bydlení - tvrdý oříšek,” in *Urbanismus a územní rozvoj* 1/2025: 13 – 21. Online: <https://www.uur.cz/media/hkmb2t45/7-mereni-dostupnosti.pdf>.

<sup>5</sup> Uo.: 17.

rávilágítanak a magyarországi és lengyelországi piaci jelzőhitelek rendkívül magas költségeire, valamint arra, hogy 2025-ben éves alapon Krakkóban nőttek leggyorsabban a lakásárak az egész régióban.<sup>6</sup>

A számok mögött emberi sorsok állnak: Prágában nagyjából 160 000 embert – a város lakosságának több mint 10%-át – fenyegeti közvetlenül az otthona elvesztése.<sup>7</sup> Lengyelországban a háztartások 35%-a ragadt az úgynevezett „megfizethetőségi szakadékban”: az ő jövedelmük már túl magas ahhoz, hogy önkormányzati bérlakásra legyenek jogosultak, de ahhoz kevés, hogy hitelt vegyenek fel vagy piaci áron béreljenek hosszú távon.<sup>8</sup> 2015 és 2023 között az egész EU-ban Magyarországon nőttek legdrasztikusabban a lakásárak és az építési költségek.<sup>9</sup> Ennek, és a társadalmi szempontokra érzéketlen lakáspolitikának a következménye, hogy a lakosság egyharmada, mintegy hárommillió ember érintett a lakhatási szegénység valamilyen formájában.<sup>10</sup> Szlovákiában a romló feltételek a kirekesztettség legdurvább formáiban öltöttek testet: a statisztikai hivatal adatai szerint az utcán élők száma tíz év alatt a háromszorosára nőtt, a 2021-es népszámlálás pedig már több mint 70 000 hajléktalan embert azonosított. Európai szinten az emberek több mint 60%-a aggódik a lakhatási költségek miatt, ami a lakhatási bizonytalanság nemzetközi növekedését jelzi.<sup>11</sup>

A válság okai összetettek. Gyökereik ebben a régióban a rendszerváltás utáni tömeges lakásprivatizációig nyúlnak vissza, de a helyzetet tovább súlyosbítja a helyi ingatlanpiacok és a globális tőkeáramlás összefonódása. A befektetési célú lakásvásárlások térnyerése és

a megfizethető lakhatási formák hiánya miatt a piac jelenleg képtelen önszabályozó módon enyhíteni a nyomást.

Ebben az illusztrált kézikönyvben nemcsak az okokat elemezzük, hanem a lehetséges kiutakat is keressük. A szöveg a Nemzetközi Visegrádi Alap (IVF) támogatásával, 2025-ben megrendezett szakmai workshopok tapasztalataira épül. Célunk, hogy a V4-országok hasonlóságaira és különbségeire fókuszálva olyan megoldási javaslatokat vázoljunk fel, amelyek segítenek a lakhatást alapvető szükségletként, és nem profittermelő árucikként kezelni. A kiadvány öt nyelven érhető el, és a közös regionális elemzés mellett minden partnerszervezet saját, országspecifikus fejezettel gazdagította a kötetet.

A cseh fejezetben sikeres alulról szerveződő kezdeményezéseket ismerhetünk meg. A szlovák részben az önkormányzatok legfontosabb tapasztalatait összegezzük. A lengyel fejezet a gyakorlatban már bevált szakpolitikai megoldásokat mutatja be. A magyar perspektíva pedig konkrét példákon keresztül világít rá a közösségi, nonprofit ingatlanfejlesztésben és üzemeltetésben rejlő hatalmas lehetőségekre.

<sup>6</sup> Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14. kiadás, 2025 augusztus.

<sup>7</sup> Capital City of Prague. (2022). Strategie prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030 schválená RHMP v roce 2022. Online: <https://iprpaha.cz/assets/files/files/f16181230bc33f2576c572895a8a0e82.pdf>

<sup>8</sup> OECD. (2025), Housing Reforms in Czechia and Poland. Paris: OECD Publishing. Online: <https://doi.org/10.1787/4988c473-en>.

<sup>9</sup> Eurostat. (2025). Construction producer prices or costs, new residential buildings - annual data. Available at: [https://doi.org/10.2908/STS\\_COPI\\_A](https://doi.org/10.2908/STS_COPI_A)

<sup>10</sup> Lukács, Gy. (ed.). (2024). Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Online: [https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/12/Habitat\\_Annual-report-2024\\_en.pdf](https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/12/Habitat_Annual-report-2024_en.pdf)

<sup>11</sup> Bírová, B. (2025). “Úvod” in Šrámková, K., Opletal, M. (2025). Nájmy, energie, daně, dávky, veřejná výstavba: řešení krize bydlení existují. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Online: [https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2025/12/Reseni-krize-bydleni-existuji\\_ONLINE-web.pdf](https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2025/12/Reseni-krize-bydleni-existuji_ONLINE-web.pdf)

# 2. Helyzetkép

## Közpolitikai áttekintés

A V4-ek városai az elmúlt évtizedekben kísértetiesen hasonló utat jártak be: mindannyian a „posztoszocialista” átalakulás laboratóriumai voltak. Bár a posztoszocializmus definíciója néha vitatott – hiszen óriási különbségek vannak egy balkáni vagy egy balti állam fejlődése között<sup>12</sup> –, a V4-régióra jellemző egy közös tapasztalat. Ez **a tervgazdaságból a piaci kapitalizmusba való viharos átmenet**, amely nemcsak a politikai elitet cserélte le, hanem alapjaiban rajzolta át városaink képét is. Megjelentek olyan, korábban kevésbé tárgyalt folyamatok, mint a szuburbanizáció (azaz a tömeges kiköltözés a városi agglomerációkba) vagy a dzsentrifikáció (belvárosi negyedek felértékelődése és lakosságcseréje).<sup>13</sup> A tervgazdaságról a piacgazdaságra való átállás azonban minden országban egyedi sajátosságokkal zajlott.

<sup>12</sup> Hirt, S., Ferenčuhová, S., & Tuvikene, T. (2016). “Conceptual Forum: The “Post-Socialist” City” in *Eurasian Geography and Economics*, 57 (4 – 5), 497 – 520. Online: <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1271345>

<sup>13</sup> Orcígr, V. *A Hegemonic City: Discursive approach to ideology and dominance in development and planning of post-socialist Prague*. Praha, 2024. Doktori disszertáció. Charles University, Faculty of Social Sciences. Institute of Sociological Studies. Department of Sociology. Témavezető: PhDr. Mgr. Jan Balon.

A folyamat középpontjában többnyire az 1990-es évek állnak: a neoliberális ideológia ekkori térnyerése radikális elmozdulást okozott a piacorientált gondolkodásmód felé, ami fokozatosan a lakásépítés és lakhatás területén is megnyilvánult.

Az elmúlt 35 évben mindegyik ország politikai légköre fokozatosan, de alapjaiban változott meg. A posztoszocialista átalakulás hagyományos koncepciója – a piacgazdaságra való gyors áttéréssel vagy átállással<sup>14</sup> – mély pszichológiai mintaváltással is párosult. Ez a magántulajdon és a privatizáció felértékelődéséhez, ezzel párhuzamosan pedig a szociális lakáspolitikai radikális elutasításához vezetett.<sup>15</sup> Ezt a folyamatot idővel olyan politikai tendenciák is kiegészítették, mint a jobboldali populizmus vagy az autoriter jegyek erősödése. A régióban azóta is uralkodó piacorientált és individualista lakhatási megközelítés pedig mára soha nem látott mértékben súlyosbította a lakhatás elérhetetlenségét.

**A privatizáció a rendszerváltás utáni átalakulás egyik legmeghatározóbb folyamata volt**, amely alapjaiban forgatta fel a lakhatási szektort. Prágában például az 1990-es évek óta a köztulajdonú lakásállomány több mint 80%-a került magánkézbe, így a város ma már csupán a lakások 5%-a felett rendelkezik.<sup>16</sup> Lengyelországban hasonlóan drasztikus volt a visszaszorulás: míg 1990-ben a lakásállomány 16,7%-a volt önkormányzati tulajdonban, 2016-ra ez az arány 6,1%-ra zuhant – ez számszerűen közel kétmillió lakásról alig 870 ezerre való visszaesést, vagyis 56%-os csökkenést jelent.<sup>17</sup> Magyarországon a köztulajdonban lévő lakásszektor 20%-ról 2%-ra zsugorodott 1990 és 2024 között, ami több mint 620 ezer lakás magánosítását

<sup>14</sup> Lásd pl. Sýkora, L. (2009): „Post-Socialist Cities”. In: Kitchin, R. – Thrift, N. (szerk.): *International Encyclopedia of Human Geography*. 8. kötet. 387–395. o.; Sýkora, L. – Bouzarovski, S. (2012): „Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition”. *Urban Studies*, 49 (1), 43–60. o.; Temelová, J. (2009): „Urban Revitalization in Central and Inner Parts of (Postsocialist) Cities: Conditions and Consequences”. In: Ilmavirta, T. (szerk.): *Regenerating Urban Core*. Helsinki: Helsinki University of Technology. 12–25. o.

<sup>15</sup> Elméletben ezt a folyamatot néha zombiszocializmusnak nevezzük, amely magában foglal minden olyan gondolkodásmódot, megnyilvánulást és gyakorlatot, amely a szocializmus negatív történelmi tapasztalataira hivatkozva elutasítja a különböző szociálpolitikai törekvéseket és a társadalmi gondolkodást. Bővebben lásd: Chelcea, L., Druț, O. (2016). “The Specter of Zombie Socialism and the Rise of Neoliberalism in Post-Socialist Central and Eastern Europe” in *Eurasian Geography and Economics*, 57 (4), 1 – 24.

<sup>16</sup> Orcígr, V. (szerk.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arni-ka. 57.

<sup>17</sup> Muzioł-Węćławowicz, A., Nowak K. (szerk.). (2018). *Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo społeczne*. Warszawa: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

jelentette.<sup>18</sup> Szlovákiában, különösen Pozsonyban, a folyamat rendkívül gyorsan zajlott: 1992 és 1998 között a magántulajdonú lakások aránya 12%-ról 70%-ra ugrott, ami radikálisan beszűkítette a bérlakáspiacot és átformálta az egész szektort<sup>19</sup>



A köztulajdonú lakásállomány kiárusítását a **bérlakás-politika és a középítkezések évtizedes stagnálása kísérte**, miközben a megmaradt önkormányzati ingatlanok karbantartása és üzemeltetése is jócskán elmaradt a kívánatostól. Nemzetközi szinten Bécsset és Párizst szokták referenciapontként emlegetni a proaktív szociális lakáspolitiká terén. Párizs például azt tűzte ki célul, hogy 2035-re a lakásállomány 45%-a megfizethető legyen (ami náluk a piaci bérleti díjnál legalább 20%-kal olcsóbb kategóriát jelent).<sup>20</sup> Bár ezek a modellek nem másolhatók át közvetlenül a V4-es környezetbe, jól szemléltetik, mire képes a politikai következetesség és a nagyléptékű stratégiai tervezés.

A V4-régióban a köz- és magánszektor együttműködése szorosan összefonódik a területrendezési és az építési szabályozással, engedélyezéssel. A poszt-socialista országok többségében a **rendezési tervek határozzák meg az építőipar mozgásterét**, ám a bonyolult bürokrácia és a nehézkes eljárások gyakran lassítják a kínálat bővülését. Bár a bürokratikus terhek valóságok, a **szabályozás lazítása nem mehet a minőség, a fenntarthatóság vagy a társadalmi részvétel rovására**. Érdekes, de ellentmondásos példa

a magyarországi „nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás” jogi kategóriája, amely elvileg a fejlesztések felgyorsítását szolgálná. Bár elméletben ez egy progresszív eszköz is lehetne a megfizethető lakhatás előmozdítására, a gyakorlatban gyakran politikai lojalitás mentén, az önkormányzatok alkupozíciójának gyengítésére és vitatott projektek átnyomására használják.<sup>21</sup> Hasonló aggályok merülnek fel a cseh építési törvény módosítása kapcsán is (melynek szövege 2026 elejére véglegesedik): az új eszközök a helyi övezeti szabályok megkerülésével tennék lehetővé az építkezést, ám a privatizált környezetben ez félő, hogy csupán túlméretezett, drága lakóparkok burjánzásához vezet. E negatív tapasztalatok ellenére a területrendezés – ha bölcsen és közérdek mentén használják – a megfizethető lakhatás egyik legfontosabb szövetségesé lehet, amire már a V4-országokban is látunk biztató példákat.

## Lakhatási innovációk és rendszerszintű kockázatok a V4-régióban

Prágában néhány éve jött létre a Prágai Fejlesztési Társaság<sup>22</sup> azzal a céllal, hogy szisztematikusan beindítsa a városi lakásépítéseket; jelenleg több ezer új otthon előkészítése zajlik. A cseh főváros emellett a bécsi mintát követve kísérleti projektekre kezdett, és tárgyalásokat folytat a beruházókkal az úgynevezett fejlesztői hozzájárulások bevezetéséről. Ezek a megállapodások a magánberuházások okozta közkiadások kompenzálását szolgálják, ugyanakkor a valóban megfizethető lakások tömeges megjelenése ezekben a projekteknél még továbbra is várat magára. Magyarországon az önkormányzatok mozgástere és innovációs készsége a megfizethető lakhatás terén meglehetősen korlátozott. Ez egyrészt az önkormányzati rendszer utóbbi évtizedben tapasztalt radikális központosítására,<sup>23</sup> másrészt a politikai prioritások hiányára vezethető vissza. Egy potenciálisan áttörést hozó fejlemény azonban a budapesti Rákosrendező esete: itt a Fővárosi Önkormányzatnak sikerült megállítania egy 85 hektáros barnamezős területre tervezett, kétes háttérű luxusprojektet. A területre most egy fenntartható városrészt vizionálnak, amely mintegy 10 000, nagy arányban megfizethető lakással bővíthetné a fővárosi kínálatot.<sup>24</sup> Szlovákiában a települési önkormányzatok hagyományosan csekély szerepet vállaltak a lakhatás biztosításában, Pozsony azonban

<sup>18</sup> Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). "Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990" In: Vankó, L. (szerk.) Annual Report on Housing Poverty. Budapest: Habitat for Humanity Magyarország.

<sup>19</sup> Spirkova, D. (2018). "Housing Policy in the Slovak Republic" in Almusaed, A., Asaad, A. (szerk.). Housing. IntechOpen. 12 - 13. Online: <http://dx.doi.org/10.5772/intechopen.78611>

<sup>20</sup> Orcigr, V. (szerk.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 60. Online: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

<sup>21</sup> Jelinek, Cs., Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2025). Social housing and empty spaces landscapes in Hungary. Habitat for Humanity International, EME. [https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/2025\\_Habitat\\_Esther\\_Report\\_PK\\_k%C3%A9sz.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/2025_Habitat_Esther_Report_PK_k%C3%A9sz.pdf)

<sup>22</sup> <https://pdspraha.eu/>

<sup>23</sup> Jelinek, Cs. (2020). "Gúzsba kötve táncolunk: Zsugorodás és a kontroll leszivárgásának politikai gazdaságtana magyarországi közp városokban" in Szociológiai Szemle 30 (2), 115-136. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2020.2.6>

<sup>24</sup> Részletekért lásd a projekt honlapját: <https://rrpalyzat.hu/>.

elindított egy önkormányzati bérlakás-programot. A kezdeményezés a köztulajdonban lévő telkeket ötvözi magánfejlesztői építkezésekkel, hogy növelje a hosszú távon is megfizethető bérlakások számát. Tágabb értelemben a lakásbérlés kérdése egyre hangsúlyosabbá válik Szlovákiában; ez azon ritka témák egyike, amely a teljes politikai spektrumban visszhangra talál.

Lengyelországban az önkormányzatok többsége eddig adós maradt a romló lakhatási körülményekre adott érdemi válaszokkal; ez alól azonban a közepes méretű Włocławek városa látványos kivétel. 2022-ben ez az egyetlen település adta az egész országban épült új önkormányzati lakások 42%-át, összesen 288 megfizethető bérlakást átadva. Bár a szám első hallásra szerénynek tűnhet, a léptéket jól érzékelteti, hogy Varsó népességére vetítve ez nagyjából 5 000 új lakás megépítésének felelne meg. A włocławeki projekt nem csupán a mennyiségről szól: a lakásokat kulcsrakész állapotban, teljes körű akadálymentesítéssel és modern, a tetőkre telepített napelemes rendszerekkel adták át, ötvözve a szociális szempontokat a fenntarthatósággal. A bérlati díjak pedig valóban a megfizethetőség határain belül maradnak: a 11,85 złoty/m<sup>2</sup>-es ár azt jelenti, hogy egy 50 négyzetméteres otthon havi bérlati díja alig 600 złoty (körülbelül 150 euró, azaz 55 000 forint), ami radikális könnyebbséget jelent a bérlőknek a piaci árakhoz képest.<sup>25</sup>

**A régió nagyvárosainak többsége intenzív urbanizációs folyamatokon megy keresztül: a befektetői érdeklődés mellett a beköltözők hullámai is folyamatosan hajtják a lakáskeresletet. Prága lakossága például az előrejelzések szerint 2050-ig 400 ezer fővel, azaz mintegy 31%-kal bővíthet.**<sup>26</sup>

A kihívás szerves részét képezi a társadalom előregedése is, ami gyökereken új elvárásokat támaszt az infrastruktúrával, valamint a lakásállomány összetételével és funkcióival szemben. Lengyelországban hasonló dinamikák érvényesülnek. Az olyan nagyvárosok, mint Varsó, Krakkó, Wrocław vagy Gdańsk, az elmúlt évtizedben folyamatos népességnövekedést könyveltek el. Ezt a folyamatot a munkalehetőséget kereső fiatal felnőttek, a külföldi

munkavállalók, majd az utóbbi években a menekültek érkezése fűtötte. A 2022 februárja után Ukrajnából érkező menekülthullám jelentősen felgyorsította ezeket a trendeket, alapjaiban írva át számos lengyel város demográfiai térképét és tovább fokozva a lakáspiaci nyomást. A Lengyel Nagyvárosok Szövetségének adatai szerint az érkezők közel 70%-a a nagyvárosi központokban telepedett le, ami hirtelen és példátlan demográfiai eltolódáshoz vezetett.<sup>27</sup> Rzeszów lakossága a krízis első hónapjaiban több mint a felével nőtt, míg Gdańsk, Katowice és Wrocław népessége nagyjából egyharmadával bővült. Az orosz agresszió elől menekülőket a régió többi országa is befogadta; ezek a folyamatok rövid távú népességrobbanást idéztek elő, és mélyrehatóan befolyásolták a helyi lakáspiacokat majdnem az egész V4-es kontextusban.

Az ingatlanpiac évtizedes eltolódása a **magántulajdon irányába megnyitotta az utat a nagyvállalati (intézményi) tulajdonosok előtt is**. Ezek a szereplők hatalmas tételben vásárolnak fel lakóingatlanokat, hogy azokat bérleményként hasznosítsák. Erre tipikus példa a svéd Heimstaden vállalat, amely jelentős befektetéseket eszközölt a V4-régióban is: Csehországban például több mint 42 000 lakásból álló portfóliót kezelnek.<sup>28</sup> Lengyelországban a magántulajdon-központú piac fejlődése a spekulatív befektetők, az úgynevezett „flipperek” felemelkedését is magával hozta. Ők jellemzően a használtlakás-piacon vásárolnak ingatlanokat, amelyeken csupán minimális vagy esztétikai felújítást végeznek, majd rövid időn belül jelentős profittal értékesítik tovább (vagy esetenként bérbe adják) azokat. Ez a gyakorlat tovább srófolja az árakat, miközben a lakásállomány valódi minőségéhez érdemben ritkán tesz hozzá.

A bírálók szerint ez a gyakorlat közvetlenül az átlagos otthonkeresőket károsítja. A Miasto Jest Nasze (MJN) civil szervezet rámutatott:<sup>29</sup> a „flipperek” spekulatív ügyleteikkel elárasztják a piacot, és gyakran túllicitálják a megfizethető otthont kereső családokat. Ezzel nemcsak befektetési célból halmozzák fel az ingatlanokat, hanem mesterségesen fűjják fel a keresletet és az árakat is, kizárólag a gyors profit reményében. Az MJN és több baloldali parlamenti frakció válaszul 2024-ben egy „flipper-ellenes” törvényjavaslatot

<sup>25</sup> Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. Online: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

<sup>26</sup> Orcigr, V. (szerk.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 53. Online: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

<sup>27</sup> PAP. (2022). Raport UMP: w Polsce mieszka obecnie prawie 3,2 mln obywateli Ukrainy. Online: [https://notesfrompoland.com/2022/05/11/how-many-ukrainian-refugees-are-there-really-in-poland-and-who-are-they/](https://samorząd.pap.pl/kategoria/aktualnosci/raport-ump-w-polsce-mieszka-obecnie-prawie-32-mln-obywateli-ukrainy-Pifczyk, S. (2022). How many Ukrainian refugees are there really in Poland, and who are they? Notes from Poland. Online: <a href=)

<sup>28</sup> Orcigr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 76. Online: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

<sup>29</sup> Miasto jest nasze. (2024). Tarcza antyflipperska. Online: <https://miastojestnasze.org/tarcza-antyflipperska/>

terjesztett elő.<sup>30</sup> A tervezet a polgári jog által szabályozott tranzakciós illeték (PCC) radikális emelését irányozta elő, amennyiben a vásárlás után rövid időn belül továbbadják lakásokat. A javaslat szerint az egy éven belüli viszonteladást 10%-os, a két éven belülit 6%-os, a három éven belülit pedig 4%-os illetékterher sújtotta volna. Emellett a törvényjavaslat extra adók kivetését javasolta azokra a befektetőkre is, akik öt éven belül több ingatlant (harmadik, negyedik vagy akár ötödik lakást) vásárolnak fel. A törvényjavaslat végül – ami a mélyen gyökerező ellenállás egyik legnyilvánvalóbb bizonyítéka – elbukott a lengyel parlamentben. Ez azt jelenti, hogy a spekulatív befektetési modell a jelenlegi szabályozási környezetben továbbra is nagyrészt érintetlen és szankcionálatlan marad.

**Megfelelő korlátozások hiányában a spekulatív befektetők továbbra is felfelé srófolják az árakat, és a rendelkezésre álló lakásállomány jelentős részét szippantják el a piacról. Ez drasztikusan szűkíti a mozgásteret azok előtt, akik nem pusztán befektetési lehetőséget, hanem otthont keresnek maguknak.**

Sokatmondó adat, hogy a Magyar Nemzeti Bank jelentése szerint a magyar lakáspiaci tranzakciók 30–40%-át az elmúlt években a befektetési célú vásárlások tették ki.<sup>31</sup> Hasonló trendek rajzolódnak ki a régió más városaiban is: bár a pontos statisztikák gyakran hiányosak, az Arnika nemrég megjelent elemzése szerint Prágában az új építésű lakások mintegy 40%-át értékesítik befektetési szándékkal.<sup>32</sup>

30 <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/03/tarcza-antyfliperska-projekt-i-uzasadnienie.pdf>

31 MNB. (2025.) Housing Market Report. Budapest: Magyar Nemzeti Bank. <https://www.mnb.hu/letoltes/housing-market-report-november-2025.pdf>

32 Orcígr, V., Nakládal, J., Zahumenská, V. (2018). Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení? Praha: Arnika. <https://arnika.org/analýza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>

**A globalizáció előrehaladtával a világ nagyvárosaiban kísértetiesen hasonló folyamatok zajlanak le, amelyek mára a mi régióinkban is kézzelfoghatóvá váltak. Saskia Sassen szociológus már több mint húsz évvel ezelőtt leírta a globális város koncepcióját,<sup>33</sup> amely rávilágít a szolgáltató szektor és a kereskedelem mélyreható átalakulására.**

Ez a jelenség a globális gazdaság növekvő befolyásával és a multinacionális vállalatok terjeszkedésével függ össze, ami fokozatosan átformálja a városi szövetet és a lakosság összetételét is. Az átalakulás nem áll meg az épületeknél: megváltozik a munka ritmusa, a mindennapi interakciók és a foglalkoztatási formák is. Ez a folyamat kéz a kézben jár a dzsentifikációval. A feltörekvő, vállalkozói társadalmi réteg térnyerése egységes, globalizált igényeket támaszt a lakhatás és a szolgáltatások iránt. Ez a kereslet pedig arra kényszeríti a helyi vállalkozásokat és a lakáspiact, hogy alkalmazkodjanak ezekhez a nemzetközi standardokhoz. Egyszerűbben fogalmazva: a globalizáció alapjaiban írja át a telekpiacot és a teljes ingatlanszektort.

A globalizáció hatásait azért fontos megértenünk, hogy **a megfizethető lakhatás elérhetőségére ne elszigetelt helyi jelenséggént, hanem a globális rendszer sokszoros válságának egyik pilléréként tekintsünk.** A lakhatási krízis a környezeti és geopolitikai válságok mellett a korunk egyik meghatározó kihívásává vált. Egyben olyan rendszerintű hibák tünete is, amelyek az egyenlőtlenségben, a társadalmi szegregációban és a hajléktalanság növekedésében öltenek testet.<sup>34</sup>



33 Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Revised Edition. Princeton: Princeton University Press; or Sassen, S. (2005). "The Global City: Introducing a Concept" in *The Brown Journal of World Affairs*, 11 (2): 27–43. Online: <https://www.saskiasassen.com/PDFs/publications/The-Global-City-Brown.pdf>

34 Grešáková, L. (2025). "Bývanie v čase kríz / Housing in Times of Crises" in Grešáková, L., Mravčáková, V. (szerk.). 2025. *Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crises*. Košice and Bratislava: Spolka and Kapitál. 6 - 13.

## Alapfogalmak – hogyan beszélünk a lakhatási válságról

A lakhatás megfizethetőségének kérdéskörét olyan specifikus folyamatok és jelenségek kísérik, amelyek a lakhatást a globális pénzügyi piacok profitábilis eszközeként értelmezik. Régióinkban is alapvető realitás, hogy **az ingatlan az egyik legstabilabb és legjövödelmezőbb befektetési terméké vált, ami meghatározza annak társadalmi elérhetőségét.**<sup>35</sup> A lakhatást tehát olyan folyamatok befolyásolják, amelyek alapjaiban határozzák meg annak hozzáférhetőségét. Ezek a jelenségek korántsem egyediek, Európa-szerte hasonló tendenciáknak vagyunk tanúi. A válság pontosabb leírásához tehát hasznos lehet az alábbi szakkifejezések ismerete:

### Kommodifikáció

Az a folyamat, amely során a lakhatás mint alapvető emberi szükséglet egyre inkább forgalomképes piaci árucikké válik.

### Financialisáció

A pénzügyi szektor és logika növekvő szerepe olyan területeken, amelyeket korábban a közpolitika és a lakhatási szükségletek alakítottak. Ez azt jelenti, hogy az otthonokat egyre inkább pénzügyi, befektetési eszközként kezelik, ezáltal a lakásokkal kapcsolatos döntéseket egyre inkább a piaci hozam-elvárások, nem pedig a biztonságos megélhetés igénye vezérli.

### Dzsentrifikáció

Városi negyedek olyan típusú fizikai és funkcionális átalakulása, amely az ingatlanárak emelkedésével és a szolgáltatási szerkezet megváltozásával jár. Ez a tehetősebb rétegek beáramlását, és ezzel párhuzamosan az eredeti, alacsonyabb jövedelmű lakosság fokozatos kiszorulását eredményezi.

### Társadalmi kirekesztés és szegregáció

A dzsentrifikációval szorosan összefüggő folyamat, amely a különböző társadalmi osztályok térbeli elszigetelődéséhez vezet. Következésképpen lehet a hanyatló, lecsúszó városnegyedek kialakulása, ahol a lakosok alacsony társadalmi-gazdasági státusza mellett az infrastruktúra és a közszolgáltatások minősége is egyre inkább elmarad a szükségéstől.

### Privatizmus

A magántulajdon kizárólagosságába vetett hit kultúrája, amely éles határvonalat húz a köz- és magántulajdon között. A rendszerváltás utáni privatizációs folyamatok során ez a pszichológiai minta mélyen rögzült a régió lakásszektorában, ami a magántulajdonú lakások rendkívül erős preferenciájához és a lakásállomány változatosságának a hiányához vezetett.

### Vagyonalapú jóléti megközelítés (Asset-based welfare)

Olyan jóléti modell, amelyben az állam a klasszikus szociális alapú jóléti intézkedések helyett a háztartásoktól várja el, hogy (ingatlan)vagyonuk felhalmozásával biztosítsák hosszú távú pénzügyi stabilitásukat és jólétüket (például nyugdíjas éveik anyagi fedezetét). Ez Közép-Európában fokozott kényszert jelenthet a lakásvásárlásra, még akár jelentős pénzügyi kockázatok mellett is.

### Járadékrés elmélet (Rent gap theory)

Neil Smith földrajztudós koncepciója, amely az ingatlan által jelenleg biztosított járadéka és egy esetleges fejlesztés/befektetés után elérhető potenciális járadéka közötti eltérést írja le. Egy adott területen minél nagyobb ez a „járadékrés”, annál erősebb a spekulatív befektetési hajlandóság és a dzsentrifikáció kockázata. Ez a keretrendszer segít megérteni, miért válnak bizonyos városrészek a befektetők, az ingatlanfejlesztők és a rövid távú lakáskiadási platformok (például az Airbnb) elsődleges célpontjaivá.

### Spekulatív üresen tartás és alulhasznosítás

Olyan lakóegységekre vonatkozó gyakorlat, amelyek nem a kereslet hiánya miatt állnak üresen, hanem mert tulajdonosaik az ingatlanuk értékének emelkedésére várva pusztán tőketartalékként, spekulatív befektetésként kezelik őket, kivonva azokat a tényleges lakhatási célú felhasználás alól. Ezt a jelenséget már számos világvárosban dokumentálták, és egyre relevánsabbá válik a V4-es kontextusban is: sok befektető ugyanis az ingatlant elsősorban értékmegőrző befektetésnek tekinti, semmint lehetséges otthonnak.

### Airbnb-sedés és platformizáció

A lakáspiac digitális platformokon keresztüli átalakulása, amely a hosszú távú bérlakásállományt rövid távú turisztikai szálláshelyekké alakítja át. Ez szűkíti a bérlakások kínálatát, emeli a bérleti díjakat és radikálisan megváltoztatja egyes vársonegyedek jellegét.

<sup>35</sup> Stein, S. (2019). *The Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London, New York: Verso.

## Lakhatási bizonytalanság

Olyan instabil vagy ideiglenes lakhatási állapot, amely a háztartásokat a lakásvesztés, a túlszűfolttság vagy a hajléktalanság közvetlen kockázatának teszi ki. Ez magában foglalja a lakbérfizetési nehézségeket, a túlszűfolt vagy rossz minőségű lakáskörülményeket, valamint a bizonytalan bérleti jogviszony miatti gyakori vagy kényszerű költözéseket is. Ez a bizonytalanság bizonyítottnan negatív hatással van az egészségi állapotra és az általános társadalmi jólétre.

## Lakhatáshoz való jog

A lakhatáshoz való jog alapvető emberi jog (melyet az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata is elismer), és azt hivatott biztosítani, hogy mindenki biztonságos, stabil és méltó otthonhoz juthasson. Ez nem csupán egy fedetlet jelent a fejünk felett: a lakhatásnak megfizethetőnek, jó minőségűnek és hozzáférhetőnek kell lennie, miközben jogi védelmet kell nyújtania a kényszerkilakoltatással és a diszkriminációval szemben is.



## A lakhatás típusai

A lakhatási válságról szóló viták egyik legkritikusabb eleme a különböző lakhatási megoldások sokfélesége. Egy egészséges városszövet fenntartásához elengedhetetlen a különböző lakhatási formák egyensúlya, amely rugalmasan képes kiszolgálni a legeltérőbb jövedelmi helyzetű és társadalmi háttérű csoportok igényeit is. A V4-régióban évtizedek óta küzdünk a magántulajdon kizárólagos dominanciájával, hiszen az alternatív lakhatási formák hiánya ellehetetleníti a társadalmi mobilitást és a városi szövet társadalmi sokféleségét.

A város működéséhez nélkülözhetetlen, gyakran alacsony jövedelmű munkaköröket betöltők lakhatási helyzetét a tisztán piaci alapú megoldások nem tudják megoldani. Ahhoz, hogy a város működéséhez szükséges emberek ne szoruljanak ki a városból, és hogy a város maga ne váljon egy exkluzív, zárt enklávévá, az alábbi lakhatási megoldások és eszközök tudatos alkalmazására van szükség:

## Önkormányzati lakások

Olyan lakóegységek, amelyek a helyi vagy a városi önkormányzat tulajdonában vannak, és/vagy azok kezelésében állnak. Elsődleges funkciójuk a stabil, hosszú távú lakhatási lehetőségek garantálása azon állampolgárok számára, akik kiszorulnak a piaci alapú bérleti szektorból. A bérlők kiválasztása transzparensz szociális és rászorultsági kritériumok (pl. jövedelmi korlátok, háztartás-összetétel) alapján történik, biztosítva ezzel a városnegyedek társadalmi egyensúlyát.

## Szociális lakások

Államilag támogatott és/vagy nonprofit szervezetek által fenntartott lakhatási forma, amely kifejezetten az alacsonyabb jövedelműeket és az átlagnál kiszolgáltatottabb csoportokat (idősek, fogyatékkal élők, állami gondozásból kikerülők, stb.) célozza. A bérleti díjakat itt a piaci szint alatt, gyakran a háztartás összjövedelmének fix százalékában határozzák meg, a lakhatást pedig sok esetben komplex szociális támogató szolgáltatások egészítik ki.

## Bérlakások

Széles kategória, amely magában foglal minden olyan lakást, amelyet a lakók bérleti szerződés keretében, havi díj ellenében használnak. Szolgáltatói oldalról a magán bérbeadóktól a lakásszövetkezetekig terjedhet a skála. Ez a forma biztosítja a munkaerőpiaci mobilitáshoz szükséges rugalmasságot, de hatékonysága nagyban függ a bérlői jogok védelmétől és a bérleti díjak stabilitását garantáló szabályozástól.

## Közösségi lakhatás

Olyan innovatív megoldások (pl. co-housing, bérlői lakásszövetkezetek, közösségi földalpok), ahol a leendő lakók aktívan részt vesznek a tervezés, a finanszírozás és/vagy az üzemeltetés folyamataiban. A fókusz a közösségi döntéshozáson, a szolidaritáson, a megfizethetőségen, a fenntarthatóságon és a nonprofit jellegén van. A lakók privát életük mellett közös használatú tereken (műhelyek, közösségi konyhák, kertek) osztoznak, csökkentve ezzel az izolációt és a fenntartási költségeket.

## Megfizethetetlen lakhatás

Szakmai konszenzus alapján a lakhatás akkor válik megfizethetlenné, ha annak összköltsége (bérleti díj vagy törlesztőrészlet plusz rezsi) meghaladja a háztartás nettó jövedelmének 30%-át. E küszöb felett a lakók kénytelenek más alapvető szükségleteket (egészségügy, oktatás, ételmezés) feladni, ami gyakran eladósodáshoz, kényszerű költözéshez vagy túlsúlyfolsághoz vezet.

## Nem megfelelő lakhatás

Minden olyan lakhatási forma, amely sérti az alapvető biztonsági, minőségi és higiéniai standardokat. Ide tartoznak a szerkezeti hibás, penészes, fűtetlen, vagy a szükséges természetes fényt és higiéniai infrastruktúrát nélkülöző ingatlanok. A nem megfelelő lakhatás közvetlen fenyegetést jelent a lakók fizikai és mentális egészségére, és leginkább a korlátozott érdekérvényesítő képességű, alacsony jövedelmű rétegeket sújtja.



# 3. Regionális mintázatok és lokális válaszok

Ebben a fejezetben négy országspecifikus esettanulmányt mutatunk be, amelyeket partnerszervezeteink szakértői készítettek. A szerzők módszertani szabadságot kaptak a fókuszpontok kijelölésében: így az anyagban egyaránt helyet kaptak az országos lakásszektorok strukturális elemzései, valamint a biztató, alulról szerveződő (grassroots) kezdeményezések részletes bemutatása. Ezek az esettanulmányok, kiegészülve közös kutatási tapasztalatainkkal, képezik az alapját a kiadvány végén található összehasonlító elemzésnek és szakpolitikai ajánlásoknak.

## Csehország: Töredékek és villanások – Alulról szerveződő lakhatási kezdeményezések

A lakhatás megfizethetőségének válsága Csehországban már több mint egy évtizede a közbeszéd homlokterében áll. A probléma súlyosbodása a társadalom széles rétegeit érinti, de – a többi V4-országhoz hasonlóan – leginkább a fiatalokat, az alacsony jövedelmű háztartásokat és a bérlőket hozza nehéz helyzetbe. Csehországra hagyományosan jellemző a saját tulajdonú ingatlanok magas, mintegy 75%-os aránya. Ezzel szemben a piaci bérlakások szektora viszonylag szűk, miközben a vállalati befektetők jelenléte és az árak emelkedése egyre fokozódik;<sup>36</sup> a megfizethető szociális vagy önkormányzati bérlakásállomány pedig továbbra is elenyésző.<sup>37</sup>

Ez a piaci szerkezet oda vezetett, hogy egyre több háztartás kényszerül jövedelme aránytalanul nagy részét lakhatásra fordítani, miközben az otthonuk stabilitása és hosszú távú fenntarthatósága is megkérdőjeleződik. A lakásszektor egyoldalú, a magántulajdonlást és piaci modelleket favorizáló fókusza, valamint a nagyvárosi bérelti piacok túlfűtöttsége drasztikusan rontja a saját tőkével nem rendelkező állampolgárok esélyeit. A válság nem csupán gazdasági természetű: intézményi és szimbolikus szinten is megjelenik. Az ingatlanvagyonnal nem rendelkezők gyakran szembesülnek társadalmi megbélyegzéssel, bizonytalan lakhatási helyzetük pedig életminőségük minden egyéb területére – a munkavállalástól az egészségi állapotukig – rányomja a bélyegét.

A közép-európai régióban a lakhatási célú alulról szerveződő (grassroots) mozgalmak lehetőségei történelmileg korlátozottabbak voltak a nyugat-európai városi kezdeményezésekhez képest. A rendszerváltás utáni városi mozgalmak – részben a saját tulajdon dominanciája miatt – széttöredeztek,

<sup>36</sup> Orcígr, V. (szerk.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76.

<sup>37</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). (2024). *Zpráva o dostupnosti bydlení v Česku*. Online: [https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR-Dashboard%20bydlen%C3%AD/dostupnost\\_bydleni\\_24/01\\_shrnuti.html](https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR-Dashboard%20bydlen%C3%AD/dostupnost_bydleni_24/01_shrnuti.html) OECD. (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. OECD Urban Studies. Paris: OECD Publishing. Online: <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>

és többnyire izolált ügyekre, például egy-egy konkrét ingatlanfejlesztés megállítására vagy eseti házfoglalásokra korlátozódtak. Bár olykor sikerült nagyobb tömegeket mozgósítani, a tevékenységükből gyakran hiányzott a stratégiai folytonosság.

Az elmúlt években azonban két olyan kollektív kezdeményezés is megjelent, amely képes volt meghaladni ezt a széttagoltságot, és tartós strukturális válaszokat kínált a válságra. A Sdílené domy (Megosztott házak) kezdeményezés és az Iniciativa nájemníkú a nájemnic (Bérlői szakszervezet, INN) sikeresen törték át a csehországi városi aktivizmus korábbi gátjait. Valódi, kézzelfogható eredményeikkel nemcsak a bérlők helyzetén javítottak, hanem inspirációként és hajtóerőként is szolgálnak a megfizethetőbb és igazságosabb lakhatási rendszer felé vezető úton.

## Megosztott házak – közösségi bérlői lakásszervezetek

A Megosztott házak kezdeményezés hivatalosan 2015-ben indult útjára az azonos nevű egyesület megalapításával. A projekt elsődleges célja a német Miethäuser Syndikat<sup>38</sup> mintájára épülő, együttműködésen és részvételen alapuló lakhatási modell csehországi adaptálása volt. A német példa több mint három évtizedes múltra tekint vissza, és több száz sikeres projektet hívott életre, bebizonyítva, hogy létezik a piaci dinamikáktól független, működőképes lakhatási alternatíva, amely teret enged az új közösségi kezdeményezéseknek.

**A koncepció lényege, hogy jogi személyek – a cseh gyakorlatban leggyakrabban szociális szervezetek – ingatlanokat vásárolnak a szabadpiacról, majd azokat véglegesen közösségi tulajdonba vonják.**

Ez a jogi konstrukció garantálja, hogy az épületek soha ne kerülhessenek vissza a kereskedelmi forgalomba, és ne válhassanak ingatlanspekuláció tárgyává. A házak kizárólag megfizethető bérlakásként funkcionálhatnak, amelyeket maguk a lakók kezelnek a szervezettség, szolidaritás, a belső demokrácia és a nonprofit működés elvei mentén.

<sup>38</sup> lásd <https://www.syndikat.org/en/> .

A hálózat keretében már megvalósult projektek – mint a prágai První vlašťovka vagy a děčini Vzletný racek szövetkezet – jól szemléltetik a modell életképességét, a terjeszkedés pedig folyamatos. Ez a megközelítés hatékonyan semlegesíti az ingatlanpiaci nyomást: csökkenti a bérlők anyagi terheit, hosszú távú lakhatási stabilitást nyújt, emellett pedig ösztönzi a közösségi életet, a társadalmi kohéziót és a helyi kulturális aktivitást. A Megosztott házak projekt tehát élő példája annak, hogy a lakhatásra nem csupán profitorientált árucikként, hanem kollektív, társadalmi és gazdasági szempontból is fenntartható értéként is tekinthetünk.

## Bérlői szakszervezet – a bérlők kollektív hangja

Az ingatlanpiaci áremelkedés közvetlen következménye a bérleti díjak drasztikus növekedése. Prágában a bérlők ma már átlagosan több mint 400 CZK-t (kb. 15 eurót, azaz majdnem 6 000 forintot) fizetnek négyzetméterenként, ami azt jelenti, hogy egy 50 négyzetméteres lakás havi nettó bérleti díja meghaladja a 20 000 CZK-t (kb. 800 euró, több mint 310 000 forint).<sup>39</sup> A rezsi költségekkel kiegészülve egy kétszemélyes háztartás fenntartása már a 30 000 CZK-t közelíti. Nem meglepő módon Prágában kiugróan magas a lakhatási szegénység: a háztartások negyede jövedelmének több mint 40%-át fordítja lakhatásra, miközben ez az arány az európai átlag esetében csupán a háztartások tizede.<sup>40</sup> Az eladásra kínált lakások árának elszállása egyúttal a bérbeadói szektor szerkezeti átalakulását is magával hozta: a piac egyre inkább a tőkeerős nagyvállalatok felségterületévé válik. Ezek a cégek tömegesen vásárolnak fel ingatlanokat, majd bérbeadják azokat; Csehország egyik legnagyobb piaci szereplője ezen a téren a svéd Heimstaden, amely több tízezer lakást kezel, főként a Morva-Sziléziai régióban.<sup>41</sup>

**A lakhatási válság azonban túlmutat a bérleti díjak mértékén vagy a lakástulajdonosok körének változó összetételén. Csehországban a bérlakásrendszer strukturális bizonytalansága jelenti az egyik legnagyobb kihívást.**

<sup>39</sup> Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14. kiadás, 2025 augusztus.

<sup>40</sup> Orcígr, V. (szerk.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika.

<sup>41</sup> Ibid.: 76.

A bérlők gyakran szembesülnek diszkriminációval, a bérbeadók pedig sokszor vonakodnak a hosszú távú stabilitást garantáló szerződések megkötésétől. Ennek tipikus következménye a rövid távú bérleti szerződések előnyben részesítése: a jellemzően egy évre vagy még rövidebb időre szóló megállapodások lehetővé teszik, hogy a tulajdonos a lejáratkor indoklás nélkül felmondjon, és kijátssza a lakbérnövekedést korlátozó szabályozásokat. További nehézséget jelent a társbérleti rendszer szabályozatlansága. A kényszerűségből közösen bérelt lakások magas költségei ellenére a lakók gyakran elesnek az állami lakhatási támogatásoktól, mivel a jelenlegi szociális rendszer nehezen kezeli a nem családtagokból álló háztartásokat. Emellett rendszerszintű problémát jelent a kauciók kérdése is: nem ritka, hogy a tulajdonosok fiktív vagy irreleváns indokokkal tagadják meg a letét visszafizetését a bérleti jogviszony végén, tovább súlyosbítva a bérlők anyagi kiszolgáltatottságát.

**A csehországi bérlők ma az egyik legkiszolgáltatottabb társadalmi csoportot alkotják, legyen szó a lakhatás fenntartásáról, jogaik érvényesítéséről vagy a bérbeadókkal való egyenlőtlen viszonyokról.**

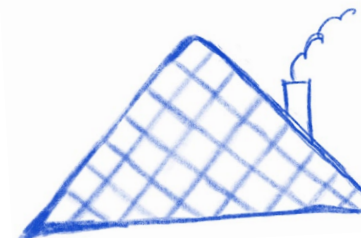
Erre a rendszerszintű bizonytalanságra és a lakáspiac nehéz körülményeire válaszolva jött létre 2022 szeptemberében a Bérlői Szakszervezet (Iniciativa nájemníků a nájemnic – INN). A szervezet legfőbb célkitűzése a bérlők közösséggé kovácsolása, jogtudatosságuk erősítése, a konfliktuskezelés támogatása, valamint a méltányos és stabil bérlakásrendszer megteremtése. Eddigi eredményeik önmagukért beszélnek: alapításuk óta több mint egymillió cseh koronát (mintegy 40 000 eurót, azaz több mint 15,6 millió forintot) sikerült visszaszerezniük olyan bérlőknek, akiktől a bérbeadók tisztességtelen módon tartották vissza a kauciót vagy egyéb összegeket.

Az INN aktív szerepet vállal a közösség-szervezésben: rendszeres találkozókat, kampányokat és oktatási projekteket bonyolítanak le. Kiadványaik, mint például a „Hogyan béreljük Prágában kisokos” című kézikönyv, gyakorlati útmutatást nyújtanak a bérlői jogokról, és rávilágítanak a rövid távú szerződések és a túlzott bérleti díjak okozta anomáliákra. A kezdeményezés tulajdonképpen kollektív hangot ad azoknak, akik egyénileg alkupozíció nélkül maradnának a piacon. Az INN példája bizonyítja, hogy a kollektív szerveződés és a szolidaritás révén magántulajdon nélkül is elérhető a méltóságteljes és biztonságos lakhatás.

## A helyi alternatívák fontossága és korlátai

Mind a Megosztott házak, mind a Bérlői Szakszervezet világosan szemlélteti, hogy az állampolgári szerepvállalás és a kollektív fellépés képes enyhíteni a csehországi lakhatási válságot. Ezek a mozgalmak konkrét és realiztikus alternatívát kínálnak a tisztán piaci modellel szemben: a demokrácián, a közösségi léten és a társadalmi kohézió alapuló stabilitást hirdetik. Bebizonyítják, hogy a megfizethető lakhatás megvalósítható hosszú távú, nonprofit és a lakók által közvetlenül irányított formában is.

Ugyanakkor ezek az utak komoly strukturális korlátokba ütköznek. A fejlődést hátráltatja a megfelelő ingatlanállomány hiánya, a szűkös jogszabályi támogatás, a szociális lakásszektor elégtelen állami finanszírozása, valamint a mélyen gyökerező társadalmi és kulturális beidegződések. Utóbbiak közé tartozik a magántulajdon mindenek felett való preferenciája, az alternatívák ismeretének hiánya, illetve a kollektív lakásformákkal szembeni ösztönös bizalmatlanság, amely gyakran a szocialista korszak negatív tapasztalataiból ered. Ezen akadályok ellenére a kezdeményezések értéke felbecsülhetetlen. Nem csupán menedéket nyújtanak azoknak, akik kiszorultak a piaci alapú lakhatásból, hanem a rendszerszintű változások laboratóriumai is egyben. Ha sikerülne modelljeiket felskálázni, a jogszabályi környezetet modernizálni, és biztosítani a szükséges finanszírozási csatornákat, ezek a megoldások valódi, tömeges alternatívát jelenthettek a domináns piaci modellel szemben. Ehhez azonban le kell bontanunk a berögzült sztereotípiákat, és láthatóvá kell tennünk, hogy a közösségi lakhatás nemcsak elméletben létezik, hanem a gyakorlatban is hatékony és élhető megoldás.<sup>42</sup>



<sup>42</sup> A kezdeményezésekről további részletek találhatóak a [sdilenedomy.cz](http://sdilenedomy.cz) és az [iniciativa-najemniku.cz](http://iniciativa-najemniku.cz) weboldalakon.

# Szlovákia: Hiányos alternatívák és az önkormányzatok kritikus szerepe

A lakhatás kérdése mára Szlovákia egyik legégetőbb társadalmi és politikai kihívásává vált, miközben az országé Európa egyik leginkább finanszírozott lakásszektora.<sup>43</sup> Az elszálló árak, a megfizethetőség drasztikus romlása, a lakóingatlanok pusztá árucikként való kezelése, valamint az állami bérlakásállomány szinte teljes hiánya a lakosság egyre szélesebb rétegeit sodorja nehéz helyzetbe. Ez a nyomás már nemcsak az alacsony jövedelmű háztartásokat sújtja, hanem közvetlenül érinti az egyedülálló szülőket, a fiatalokat, az időseket és a középosztályt is, akiket a magas jelzáloghitel-kamatok és a piaci kiszolgáltatottság egyaránt terhel. A többi V4-országhoz hasonlóan a rendszerszintű problémák gyökere itt is az önkormányzati lakásállomány korábbi tömeges privatizációjában keresendő. Ez a folyamat az ingatlanokra kivetett adók minimalizálásával és az állami bérlakásépítés évtizedes elhanyagolásával párosulva egy olyan torz struktúrát hozott létre, amelyben a lakhatáshoz való hozzáférést szinte kizárólag az ingatlanfejlesztői stratégiák és a kíméletlen piaci logika határozzák meg, figyelmen kívül hagyva a lakhatáshoz való jogot.

Szlovákiában a lakásállomány túlnyomó többsége magántulajdonban van: a statisztikák szerint a bérlakások aránya mindössze 7,7%, amiből csupán 1,6% a szabályozott bérleti díjú egység.<sup>44</sup> Bár a piaci alapú bérleti szektor a valóságban ennél kiterjedtebb lehet, a megbízható statisztikák hiánya miatt ez egyfajta „szürke zónaként” működik, ahol a bérlők gyakran bizonytalan jogi státuszú vagy nem megfelelő minőségű ingatlanokba kényszerülnek.<sup>45</sup> Az állami bérlakásállományról szóló első részletes adatok csak 2024-ben

43 Eurostat. (2025). Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Online: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVHO02\\_\\_custom\\_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_7139277/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21)

44 Amnesty International Slovakia. (2024). Unattainable right to housing: Report on right to housing in Slovakia / Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Online: <https://www.amnesty.sk/wp-content/uploads/2024/10/Housing-research-Slovakia-final.pdf> / <https://www.amnesty.sk/nedosiahnuteľna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>

45 Hlinčíková, M. (szerk). (2024). DEPOZIT: Festival dostupného bývania. Trnava: Kubik.

láttak napvilágot. Az Amnesty International Slovakia jelentése<sup>46</sup> rávilágít, hogy a lakáspolitikai évtizedes, állami szintű elhanyagolása tízezreket érint közvetlenül. A szakértői ajánlások egyértelműek: a jelenlegi lakhatási támogatások hatástalanok, a láncszerződések és az intézményi rasszizmus kezelése halaszthatatlan, a szociális szolgáltatások pedig önmagukban nem képesek pótolni a hiányzó állami bérlakásokat.

A rendszerszintű problémákat súlyosbítja, hogy a hajléktalanságnak nincs jogi definíciója, és hiányoznak a pontos adatok a fedél nélkül élőkéről. A rendszeres számlálás elmaradása miatt csak becslésekre hagyatkozhatunk, amelyek szerint több mint 70 000 ember él hajléktalanságban; közülük minden hetedik fiatal, és közel 20%-uk szülői szabadságon lévő édesanya vagy édesapa.<sup>47</sup> Szlovákia csupán 2023-ban fogadott el nemzeti stratégiát a hajléktalanság felszámolására, amelyet egy civil szervezetek által koordinált szakmai platform segít a gyakorlatba ültetni.

## Az önkormányzatoknak közvetlen felelőségük van lakosaik jólétéért, mozgásterüket mégis korlátozott eszközök, adathiány és az állami források elégtelensége szűkíti.

A közelmúlt globális válságai drasztikusan rámutattak a szlovák lakhatási rendszer törékenységére. Az Ukrajna elleni orosz invázió után több mint 125 000 menekült érkezett az országba, amire a hivatalos rendszerek nem tudtak rugalmasan reagálni.<sup>48</sup> A legsúlyosabb hiányokat a lakossági szolidaritás, önkéntesek és civil szervezetek töltötték be. Ez a válsághelyzet egyúttal rávilágított arra is, hogy léteznek a hivatalos lakhatási politikák számára eddig láthatatlan, alulhasznosított vagy üresen álló épületek, amelyek bevonhatók lennének a válságkezelésbe.

46 Amnesty International Slovakia. (2024). Unattainable right to housing: Report on right to housing in Slovakia / Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Online: <https://www.amnesty.sk/wp-content/uploads/2024/10/Housing-research-Slovakia-final.pdf> / <https://www.amnesty.sk/nedosiahnuteľna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>

47 Štatistický úrad Slovenskej Republiky. (2021). Byty – Základné výsledky. SODB 2021 Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Online: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/pocet-bytov/SR/SKO/SR>.

48 United Nations. (2024). Ukraine: Over 6 Million Refugees Spread Across Europe. Online: <https://unric.org/en/ukraine-over-6-million-refugees-spread-across-europe/>

## Kassa és Kelet-Szlovákia

A Spolka egy olyan nonprofit szakmai műhely, amelynek munkája az építészet, a szociológia és a térbeli igazságosság metszéspontjában áll. Számunkra Kassa nem csupán egy helyszín, hanem az otthonunk: minden csapattagunk itt él, vagy szoros szálakkal kötődik a városhoz. A lakhatás kérdésköréhez sem elvont elméleti kutatóként közelítünk. Saját bőrünkön tapasztaltuk meg a megfizethető lakás keresésének nehézségeit és a lakbéremelések súlyát. Munkánk során dokumentáltuk a lakhatási bizonytalanságot, a hajléktalanságot, a migrációt, valamint a roma közösségek és más marginalizált csoportok elleni rendszerszintű diszkriminációt. Ezek a mindennapi történetek győztek meg minket arról, hogy a lakhatás kérdése folyamatos és szisztematikus szakmai figyelmet követel.

Kelet-Szlovákia két meghatározó központja Kassa, az ország második legnagyobb városa (mintegy 230 000 lakossal) és Eperjes (körülbelül 85 000 lakossal). Az elszálló ingatlanárak és a bizonytalan bérleti jogviszonyok mindkét várost fojtogatják. Az önkormányzatok mozgásterét tovább szűkíti, hogy hiányoznak a modern elemző szoftverek és a naprakész adatbázisok: gyakran még a saját lakásállományuk állapotáról vagy az üresedési rátákról sincs pontos képük. A meglévő szociális bérlakások térben erősen koncentráltak, ami a szegregáció veszélyét hordozza, a várólisták pedig kezelhetetlenül hosszúak. Ebben a vákuumban a civil szervezetek próbálják betölteni a közszolgáltatások hiátusait, például az innovatív „Elsőként lakhatást” programok elindításával.<sup>49</sup>

A terepen végzett munkánk során egyetlen minta rajzolódik ki újra és újra: **az önkormányzatoktól mindenki a lakhatási válság megoldását várja, miközben a városok híján vannak a stabil szakértői kapacitásnak, a megbízható adatoknak és az érdemi intézményi háttérnek.** Ahogy Patrik Panda, Eperjes főépítésze fogalmazott: *„A város nem maradhat pusztán a magánprojektek jóváhagyója; proaktív, kezdeményező szereplővé kell válnia”.*

Jana Weiss, a kassai Szociális Lakásügyi Osztály vezetője rávilágított az önkormányzati lakáskezelés mindennapi nehézségeire: a munkatársak rendkívül kiszolgáltatott háztartások sorsát egyengetik, miközben merev jogi keretek között próbálnak lavírozni, és sokszor saját forrásból pótolják a hiányzó állami szociális szolgáltatásokat. A számok drámai módon tükrözik ezt az aránytalanságot: Kassán összesen körülbelül 97 000 lakás található. Ebből a város tulajdonában mindössze 1602 lakás van – bár ez Szlovákia legnagyobb

önkormányzati állománya, a teljes lakásállományhoz képest elenyésző. Ebből csupán 1247 egységet kezel közvetlenül az önkormányzat. 2024 végére Kassa óvárosában az átlagos havi bérleti díj már átlépte az 1000 eurós küszöböt. Különösen beszédes az üresen álló lakások statisztikája: 15 821 ingatlanba nincs bejelentve állandó lakó, és becslések szerint ebből legalább 10 555 lakás azonnal bérebe adható lenne, ha léteznének megfelelő ösztönzők. Jelenleg a piacon az egyedülálló szülők, a többgyermekes családok és a roma háztartások ütköznek a legnagyobb akadályokba.

Viktória Mravčáková elemzésében ezt írja: *„A Szlovák Köztársaság 2030-ig szóló lakáspolitikai koncepciója (Bytová politika Slovenskej republiky do 2030, 2021) szigorúan meghatározza azoknak a csoportoknak a körét, akik jogosultak lakhatási támogatásra. Az állami eszközrendszer – elsősorban az Állami Lakásfejlesztési Alap (Štátny fond rozvoja bývania) – a lakhatás megfizethetőségének javítását célozza. Ezt egyrészt az önkormányzatoknak, civil szervezeteknek és a magánszektorban nyújtott támogatásokkal, másrészt az egyéneknek szánt kedvezményes jelzáloghitelekkel valósítják meg a szociális bérlakásépítés keretében”.*<sup>50</sup> A bonyolult bürokrácia, az alacsony állami hozzájárulás és a túlságosan szigorú műszaki követelmények azonban elriasztják az önkormányzatokat a létező eszközök használatától. A jelenlegi szabályozás például gátolja az olyan innovatív megoldásokat, mint a közösségi terek kialakítása vagy az egyedi igényekhez (például akadálymentesítéshez) igazított alaprajzi tervek.

## A meghallgatástól a cselekvésig: A Visegrádi Megfizethető Lakhatási Munkacsoport

Ez az alapozó munka vezetett a Visegrádi Megfizethető Lakhatási Munkacsoport közös projektjéhez, amelynek keretében 2025 júniusában Kassán szerveztünk szakmai workshopot. Az eseményt nem klasszikus konferenciaként, hanem egy hiánypótló munkaértekezletként határoztuk meg az önkormányzati szakemberek és döntéshozók számára. Olyan biztonságos közeget teremtettünk, ahol a résztvevők nyíltan beszélhettek a korlátokról, kudarcokról és a részleges sikerekről anélkül, hogy az amúgy is túlterhelt közigazgatásra újabb irreális elvárásokat rónánk. A hangsúlyt nem a távoli, gyakran elérhetetlennek tűnő nyugat-európai mintákra, hanem a hasonló posztszocialista örökséggel küzdő városok adaptálható megoldásaira helyeztük.

<sup>49</sup> Mravčáková, V. (2025). „Bývanie v Košiciach: Vstupný bod do Never Never School / Housing in Košice: Situating Never Never School” in Grešáková, L., Mravčáková, V. (szerk.) Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crisis. Košice and Bratislava: Spolka and Kapitál. 14–25.

<sup>50</sup> Ibid.

A workshop vitái több kritikus következtetést is megerősítettek. Az önkormányzatoknak dedikált, lakáspolitikára fókuszáló szervezeti egységekre van szükségük, amelyek saját elemzői és jogi szakértelemmel rendelkeznek. Elszigetelt kísérleti projektek helyett reális, hosszú távon fenntartható és skálázható megoldások kellenek. A „bevált gyakorlatok” egyirányú oktatása helyett a hasonló adottságú városok közötti valódi tapasztalatcsere hoz érdemi eredményt. A lakhatás politikai szempontból rendkívül érzékeny terület; a városvezetésnek tudatosan kell kezelnie a hírnévvel kapcsolatos kockázatokat, miközben fel kell ismernie, hogy a tétlenségnek súlyosabb társadalmi ára van.

A városi ambícióknak jelenleg a finanszírozás, a telekhiány és a szakemberhiány szab határt. Kassa nagyszabású tervei között 5400 bérlakás szerepel – az első új egységek átadása 2027-re várható –, miközben 2019 óta a meglévő állomány felújítása csak lassú ütemben halad (eddig mindössze 46 lakás és egy lakóépület készült el). Richard Dlhý, a Kassa Városi Hivatal igazgatóhelyettese rávilágított, hogy nemcsak a kivitelezésre nincs forrás, de hiányoznak a projektdokumentáció és a szisztematikus adatgyűjtés alapvető költségvetési keretei is. Eperjesen, ahol több mint 260 háztartás vár lakásra, új típusú, tárgyalásos alapú fejlesztői hozzájárulásokkal kísérleteznek: a cél, hogy minden huszadik piaci lakás önkormányzati tulajdonba kerüljön. Patrik Panda főépítész szerint ez a pragmatikus, helyi igényekre szabott eszköz sokkal hatékonyabb, mint a jelenlegi, rosszul kalibrált állami bérlakás-programok. A workshop zárásaként a résztvevők közös ajánláscsomagot fogalmaztak meg. Javaslatuk szerint önkormányzati szinten önálló lakásügyi egységeket kell létrehozni, be kell vezetni a lakásállományra és a megfizethetőségre vonatkozó rendszeres, módszeres adatgyűjtést, az állami forrásokon túlmutató, alternatív finanszírozási mechanizmusokat kell feltárni és mélyíteni kell a V4-országok önkormányzatai közötti szakmai szövetséget. A résztvevők visszajelzése alapján maga az esemény formátuma szintén nagy értéket képviselt: a lehetőséget, hogy tabuk nélkül beszélhessenek a nehézségekről olyan kollégákkal, akik ugyanazzal a társadalmi nyomással néznek szembe nap mint nap.

## Szövetségek létrehozása

Ez a helyzet egyértelműen igazolja, hogy a lakhatás jóval több, mint egyszerű piaci vagy építészeti kérdés: mélyen összefonódik a szakpolitikával, a pénzügyi mechanizmusokkal, valamint a mindennapi gondoskodás és túlélés gyakorlataival. Sok szlovák városban az önkormányzati rendszerek továbbra is felkészületlenek, így gyakran a civil kezdeményezések, az informális hálózatok és az önkéntes szervezetek kénytelenek átvenni az állam szerepét az alapvető szükségletek biztosításában. Ahogy egy kassai önkormányzati képviselő találóan megjegyezte: „Adatok híján vakon alakítjuk a közpolitikát.” Ez a mondat nemcsak a tényeken alapuló döntéshozatal fontosságára mutat rá, hanem rávilágít a jelenlegi struktúrák törékenységére, valamint a lakhatás biztosításának súlyos politikai, társadalmi és morális tétjeire is.

A Spolka számára ez a szakmai műhelymunka nem a végállomást, hanem egy hosszabb folyamat egyik mérföldkövét jelenti. Azzal, hogy a kassai és eperjesi helyi tapasztalatokat összekapcsoljuk a tágabb regionális tanulságokkal, célunk, hogy segítsünk visszatalálni az önkormányzatoknak a helyi lakásügyek felelős irányításához.

**A lakhatási válság kezelése ugyanis többet igényel pusztán retorikánál: valódi intézményi kapacitásra, politikai bátorságra, valamint ágazatokon és határokon átnyúló, fenntartható együttműködésekre van szükség.**

# Lengyelország: Privatizmus és az ebből kivezető utak



A lengyel lakásrendszert a saját tulajdonú ingatlanok rendkívül magas aránya, a szűkös és töredezett bérelti szektor, valamint az állami lakásépítés gyengesége jellemzi. Az állami támogatások évtizedek óta szinte kizárólag a tulajdonszerzést ösztönzik, ahelyett, hogy egy stabil és megfizethető bérlakás-állomány kiépítésére fókuszálnának.<sup>51</sup>

Lengyelországban az egyik legalacsonyabb a bérlők aránya az Európai Unióban: a háztartások mindössze 12–13%-a él bérleményben, míg a lakosság mintegy 87%-a saját ingatlanban lakik.<sup>52</sup> A magánbérelti piac nemcsak kicsi, de rendkívül szétforgácsolt is: a mintegy 1,1 millió bérebeadott lakás nagy része olyan egyéni tulajdonosok kezében van, akik jellemzően csak egyetlen ingatlannal rendelkeznek, és nem hivatásszerűen foglalkoznak ingatlankezeléssel.<sup>53</sup> Ezzel párhuzamosan az önkormányzati lakásvagyon drasztikusan elolvadt a rendszerváltás utáni villámgyors privatizáció következtében.<sup>54</sup> Míg az 1990-es évek közepén még 1,7 millió önkormányzati lakás létezett, 2022-re ez a szám 0,8 millióra csökkent. Jelenleg a szociális bérlakások a teljes országos lakásállománynak mindössze 7%-át teszik ki.<sup>55</sup> A lengyel lakáspolitikát továbbra is a tulajdonközpontú szemlélet uralja. Az olyan kezdeményezések, mint a támogatott jelzáloghiteleket kínáló „Bezpieczny Kredyt 2%” program, elsősorban a bankok és az ingatlanfejlesztők profitját

51 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

52 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

53 Polityka Insight data cited in Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

54 Holm, A., Alexandri, G., Bernt, M. (2023) Housing policy under the conditions of financialisation. Research Report. Sciences Pro Urban School. Online: <https://www.sciences-po.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr/ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopofin.pdf>

55 OECD becslés, hivatkozza: in Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Polski Instytut Ekonomiczny; Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

növelik, miközben a lakásárakat is felfelé hajtják.<sup>56</sup> Jelenleg nem létezik olyan hosszú távú kormányzati stratégia, amely a bérlakás-szektor érdemi szabályozását vagy bővítését tűzné ki célul.<sup>57</sup>

## Fő problémák – áremelkedés, megfizethetlenség, privatizáció

A lengyel lakáspiac jelenlegi állapotát négy kritikus ponton keresztül érthetjük meg legjobban. Ezek a tényezők együttesen egy olyan rendszert alkotnak, amelyben a lakhatás egyre inkább kiváltsággá, semmint alapvető joggá válik.

(1) Elszálló ingatlanárak A nagyvárosokban a bérleti díjak növekedése már a fizetőképesség határait súrolja: egy átlagos (40–60 m<sup>2</sup>) lakás bérleti költsége jellemzően felemészti a nettó mediánbér több mint 40%-át.<sup>58</sup> Az eladási árak tekintetében a 17 legnagyobb lengyel városban 2023-ban 14%-os drágulást mértek.<sup>59</sup> Varsóban és Krakkóban a kínálati árak 2023-ban elérték a 3500–4000 eurót négyzetméterenként, 2025-re pedig ez az összeg már a 4200 eurós (18 000 PLN, kb. 1,64 millió forint) szintet is megközelítette.<sup>60</sup>

(2) A megfizethetőség válsága A lengyel háztartások mintegy 35%-a él a “megfizethetőségi szakadékban”. Ez azt jelenti, hogy jövedelmük már túl magas ahhoz, hogy önkormányzati bérlakásra legyenek jogosultak, de ahhoz kevés, hogy a piaci árakat biztonságosan kigazdálkodják.<sup>61</sup> Ezen csoport 69%-a gyakorlatilag ki van zárva a piacról, hiszen a lakbér kifizetése után (havi bevételük 40%-a) nem maradna elegendő forrásuk a tisztességes megélhetéshez.<sup>62</sup>

(3) A magánbérleti szektor visszásságai. A lakásbérlet Lengyelországban továbbra is instabil műfaj: az egyéves szerződések dominálnak, a lakbérek emelésének szabályozása nem egyértelmű, és a bérleti szerződések felmondási idejének a be nem tartása is mindennapos.<sup>63</sup> Új jelenség az intézményi bérlakásszektor megjelenése, ahol a bérbeadók professzionális piaci cégek. Ez elméletben stabilitást is jelenthetne a bérlőknek, a gyakorlati tapasztalatok alapján azonban ennek pont az ellenkezője történik. 2022-ben például az intézményi befektetők kezelésében lévő bérlakások 18%-a olyan telken jött létre, amely az övezeti besorolás szerint szolgáltatásoknak szánt terület volt, és amelyen hivatalosan szálláshely funkciót jegyeztek be.<sup>64</sup> Mit jelent mindez? Az úgynevezett „kvázi-hotelek” építése például jól rávilágít a piaci visszásságokra: ezek a fejlesztések gyakran kedvezőtlen elhelyezkedésűek, és látványosan figyelmen kívül hagyják a lakóingatlanokra vonatkozó minimális alapterületi vagy benapozási szabványokat. A befektetési alapok ráadásul törekednek a rövid távú, legfeljebb 12 hónapos szerződésekre, hogy alacsonyabb adókulcsokkal operálhassanak, miközben a bérlők számára semmiféle törvényi védelmet nem biztosítanak a kilakoltatással szemben.<sup>65</sup> Bár az intézményi bérleti szektor jelenleg még a teljes lengyel bérlakáspiac kevesebb mint egy százalékát teszi ki, a térnyerése rendkívül dinamikus.<sup>66</sup> Ez egy olyan új típusú strukturális kihívás, amely sürgető szabályozási válaszokat igényel a lakhatás biztonságának megőrzése érdekében.

(4) A szociális lakások hiánya. 2024-ben Lengyelországban nagyjából 119 000 háztartás várározott önkormányzati lakásra, miközben az aktív önkormányzati bérleti szerződések száma mindössze 595 000 körül alakult.<sup>67</sup> Ugyanebben az évben az összes elkészült lakóingatlan 62,2%-át magánfejlesztők építették értékesítési vagy bérbeadási céllal, 34,9%-át pedig magánszemélyek saját kivitelezésben valósították meg, míg az „egyéb építési formák” – amelybe többek között a szociális lakhatás is tartozik – mindössze a teljes állomány 2,9%-át tették ki.<sup>68</sup> Az állam tehát továbbra sem kínál valódi alternatívát a profitorientált magánpiaccal szemben, ami tovább mélyíti a társadalmi egyenlőtlenségeket

56 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 26 - 34. Online.

57 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

58 Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

59 Ibid.; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

60 Ibid.; Lubasiński, J. (2025). Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

61 Czerniak, A., Jadach-Sepioła, A., Kroszka, J., Rudzka, I., & Szelgowska, A. (2024). “Luka czynszowa a jakość życia gospodarstw domowych w Europie Środkowo-Wschodniej” in A. Cho-Domińczak, R. Sobiecki, & M. Strojny (Szerk.). Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2024. Warsaw: Oficyna Wydawnicza SGH. 57–78.

62 Ibid.

63 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

64 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

65 Audycka-Zandberg, B. (2024). “Najem instytucjonalny w Warszawie: trajektorie rozwoju” in B. Lewenstein, M. Bakalarz-Duverger, G. Całek (szerk.). Warszawa w badaniach społecznych. Warsaw: Oficyna Wydawnicza „Impuls”. 175–194.

66 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

67 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

68 Główny Urząd Statystyczny, GUS. (2025). Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2024 r. Informacje sygnałowe.

## Hogyan formálták a kormányzati politikák a válságot

A támogatott jelzáloghitel-programok egyik legnagyobb kudarca, hogy miközben mesterségesen felduzzasztották a keresletet, a kínálati oldal bővülése elmaradt. A fix 2%-os támogatott lakáshiteleket kínáló „Bezpieczny Kredyt 2%” program például a hét legnagyobb lengyel városban 15–17%-os drágulást idézett elő mindössze egy év alatt.<sup>69</sup> A Miasto Jest Nasze jelentése még ennél is döbbenetesebb adatokat közölt: 2022 és 2023 decembere között az ingatlanfejlesztők által épített új lakások árai Varsóban 23%-kal, a gdański várostérségben pedig 27%-kal emelkedtek.<sup>70</sup>

## Ezek a támogatások valójában a befektetőket segítik, miközben az árakat jóval az átlagkeresetűek számára elérhető szint fölé srófolják.

Az egymást követő kormányok tényleg nézték az önkormányzati lakásállomány elsoványodását, és nem hoztak létre stabil keretrendszert a nagyszabású állami vagy nonprofit bérlakás-építésekhez.<sup>71</sup> A jelenlegi bérlati szabályozás nem nyújt kiegyensúlyozott védelmet a bérlőknek,<sup>72</sup> aminek eredménye egy szűkös, méregdrága és intézményileg gyenge bérlakásszektor lett. Ez a rendszer nem megoldja, hanem konzerválja a lakhatási válságot.

## Javasolt megoldások

A Miasto Jest Nasze egy átfogó, többszintű javaslatcsomagot dolgozott ki, amely szakít az eddigi, kizárólag a keresletet ösztönző politikákkal. Megközelítésünk lényege, hogy a lakhatási válság nem egyetlen ponton, hanem a helyi (önkormányzati) és az országos szabályozás összehangolásával orvosolható.

<sup>69</sup> Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

<sup>70</sup> Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 27. Online: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

<sup>71</sup> Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.

<sup>72</sup> Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

## Helyi (önkormányzati) irányelvek

### ● A köztulajdonban lévő telkek értékesítésének korlátozása

Varsó városa évek óta rövidlátó stratégiát követ: ahelyett, hogy megőrizné tartalékait, sorra adja el értékes telkeit magánfejlesztőknek. Javaslatunk szerint a város csak akkor értékesíthetne telkeket, ha az hozzájárul az áremelkedés mérsékléséhez, például ha a vevő vállalja, hogy a felépülő lakások egy meghatározott részében megfizethető bérlakásokat alakít ki. Emellett szorgalmazzuk a tartós telekbérllet intézményét: ezzel az eszközzel a város megtartaná a tulajdonjogot és a hosszú távú kontrollt a területfejlesztési irányok felett, miközben lehetővé tenné az építkezést a telkek hosszú távú bérbeadásával.

### ● A szociális lakások négyzetméter-kritériumának eltörlése

Jelenleg a lengyel városokban a szociális lakásigénylés egyik legnagyobb akadályja nem csak a jövedelem, hanem egy abszurd alapterület-kritérium. Varsóban például egy 39 m<sup>2</sup>-en összezsúfoltodott hattagú család a hivatalos álláspont szerint „megfelelő lakáskörülmények között” él, így nem is pályázhat önkormányzati lakásra. Ez a mesterségesen magasán tartott küszöb sok rászorulókat kizár a rendszerből, miközben önkormányzati lakások maradnak kihasználatlanul. A kritérium eltörlése a valós szükségletekhez igazítaná a lakáselosztást.

### ● Üres lakások helyi szintű adóztatása

Varsónak határozottan fel kell lépnie a lakóingatlanok nem lakáscélú (például spekulatív vagy rövid távú turisztikai) hasznosítása ellen. Javasoljuk, hogy az üresen hagyott vagy üzleti célra használt lakóegységeket a normál lakossági adó többszörösével (2026-ban például az 1,25 PLN/m<sup>2</sup> helyett 35,53 PLN/m<sup>2</sup>-rel) adóztassák. Ez a jelentős pénzügyi teher arra ösztönözné a tulajdonosokat, hogy az ingatlanokat visszavezessék a hosszú távú bérlati piacra, növelve ezzel a kínálatot.

## Országos politikák

### ● A jelzáloghitel-támogatások leállítására

A múltbeli tapasztalatok azt mutatják, hogy a keresletoldali támogatások (mint a „Bezpieczny Kredyt 2%”) drasztikus áremelkedést generáltak, ami ezeket szorított ki a piacról. Az egyesület határozottan ellenzi az újabb, hasonló elvű programokat (például a tervezett „Kredyt 0%”-ot), mivel ezek a kínálat bővítése nélkül csak a lakásárakat srófolják feljebb.

### ● Megfizethető lakások tömeges építése

A válság enyhítésének egyetlen fenntartható útja az állami és önkormányzati bérlakásállomány radikális növelése. A köztulajdonban lévő, megfizethető lakások nagyobb kínálata nemcsak a rászorulókon segít, hanem piaci szabályozó erőként is hat: a magánfejlesztőknek és befektetőknek versenyezniük kell majd a szociális szektor minőségével és áraival, ami lassíthatja az általános áremelkedést.

### ● A rövid távú bérbeadás korlátozása

A lakóingatlanok rövid távú, turisztikai célú hasznosítása (például Airbnb) szűkíti a hosszú távú bérleti piacot és rontja a lakókörnyezet minőségét. A javaslat szerint a turistáknak szállodákban a helyük. Szükséges a rövid távú bérbeadás szigorú korlátozása: kötelező regisztráció bevezetésével, a lakóközösség jóváhagyásának megkövetelésével, valamint az egy évben bérbe adható éjszakák számának maximalizálásával.

### ● Ingyanadó bevezetése

A spekulatív befektetések visszaszorítása érdekében az egyesületünk támogatja az értékalapú ingatlanadó bevezetését. A javaslatunk szerint a saját célra használt lakások 100%-ban adómentesek maradnának. A bejelentett, legális bérleti szerződéssel rendelkező lakások alacsony adósávba kerülnek. A nagy mennyiségű üresen álló vagy spekulatív célú ingatlanvagyon (beleértve az üres telkeket és a kereskedelmi ingatlanokat) azonban magasabb adóterhet kapna. Ez a rendszer segítené az önkormányzatokat is, hogy az ingatlanérték-növekedésből származó haszon egy részét visszaforgathassák infrastrukturális fejlesztésekbe.

### ● A bérleti díjak emelésének maximalizálása

A lakásbérlet stabilitásához elengedhetetlen a kiszámíthatóság. Jelenleg a bérlőknek szinte esélyük sincs megállítani a drasztikus lakbéremeléseket bírósági eljárás nélkül. A javaslatunk szerint a lakbért évente legfeljebb egyszer lehessen emelni, és annak mértéke nem haladhatná meg az inflációt.



# Magyarország: A lakhatási válság kezelése non-profit és közösségi lakhatási modelleken keresztül?

## Az SzaKI kísérleti megközelítése

Magyarországon – a többi V4-országhoz hasonlóan – az elmúlt években mélyülő lakhatási válság bontakozott ki, amely a társadalom jelentős részét közvetlenül érinti. A Habitat for Humanity Magyarország éves jelentéseiben<sup>73</sup> publikált szakértői becslések szerint legalább **hárommillió ember él a lakhatási szegénység valamilyen formájában**. 2024-es adatok alapján Magyarország az első helyen áll az Európai Unióban mind a lakásárindex<sup>74</sup>, mind a lakóépületek építési költségeinek növekedése tekintetében<sup>75</sup> a 2015-ös bázisához képest. Bár **a saját tulajdonú ingatlanok aránya kiemelkedően magas, körülbelül 90%-os**, ingatlan tulajdonosok milliói küzdenek súlyos minőségi problémákkal vagy az otthonuk kedvezőtlen elhelyezkedésével. Ezzel párhuzamosan a közsféra tulajdonában lévő lakásállomány az 1990-es 20%-ról mára 2%-ra zsugorodott, ami messze elmarad a társadalmilag szükséges szinttől.<sup>76</sup> Bár a piaci bérlakások aránya – különösen a városokban – növekedett, ez a szektor rosszul szabályozott, ami súlyos megfizethetőségi és jogi problémákhoz vezet. E folyamatok eredőjeként számos háztartás életkörülményei váltak bizonytalanná.

<sup>73</sup> Lásd a honlapjukat:: <https://habitat.hu/ezzel-foglalkozunk/szakpolitikai-munkank/eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol/>

<sup>74</sup> Az adatbázishoz lásd: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/prc\\_hpi\\_a?category=prc.prc\\_hpi.prc\\_hpi\\_inx](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/prc_hpi_a?category=prc.prc_hpi.prc_hpi_inx)

<sup>75</sup> Az adatbázishoz lásd: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts\\_copi\\_q/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_q/default/table?lang=en)

<sup>76</sup> Az adatbázishoz és további részletekért lásd az alábbi interaktív weboldalt: <https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/>

Ez a válság leginkább a fiatalokat, az egyszerűs családokat, a roma közösségeket és általában a társadalom alacsonyabb jövedelmű rétegeit sújtja.

Magyarországon a lakhatási válságot alapvetően befolyásolja a koherens állami jövőkép hiánya: 1990 óta egyetlen kormánynak sem sikerült átfogó nemzeti lakásstratégiát alkotnia. Ehelyett a terület irányítása szétforgácsolódott a különböző minisztériumok között, amelyek gyakran egymásnak ellentmondó logikák mentén hozzák meg döntéseiket. Az elmúlt évtizedben a lakáspolitikát egy markánsan bérlakásellenes narratíva határozta meg, amely a szociális szempontok helyett a felső-középosztály és a kormányközeli gazdasági szereplők támogatását helyezte előtérbe. Ennek eredményeként a lakhatással kapcsolatos kormányzati kiadások több mint 90%-a szociálisan nem célzott, hanem a saját tulajdon szerzését ösztönzi, gyakran tovább fűtve az ingatlanpiaci árakat.<sup>77</sup> A helyzetet tovább bonyolítja a helyi önkormányzati rendszer radikális újraközpontosítása. Míg a települések felelőssége maradt a megcsappant szociális lakásállomány kezelése, a kormányzat a költségvetési mozgásterületet a minimumra szűkítette. Ez a kettős szorítás – a központi kormányzat társadalmilag érzéketlen politikája és a helyi szint politikai motívációjú pénzügyi elszorítása – szinte teljesen megfojtja az önkormányzatok innovációs potenciálját. Bár a civil és szakmai szervezeteket tömörítő Lakhatási koalíció 2017 óta minden választási ciklusban publikálja a „Lakhatási minimum”<sup>78</sup> című reformjavaslatát, a döntéshozói szinten eddig nem mutatkozott valódi hajlandóság a rendszerszintű változtatásokra.

## A reform mint alulról jövő kísérlet

Ebben a fojtogató politikai és gazdasági környezetben hívta életre négy szervezet 2021-ben a **Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SzaKI) nevű civil szervezetet**. Az alapítók felismerték: ha az állami döntéshozók képtelenek vagy nem hajlandók végrehajtani a szükséges reformokat, akkor olyan új intézményekre van szükség, amelyek képesek kísérletezni az alternatív megoldásokkal. A SzaKI ezért egy alulról építkező, közösségi modellt választott, olyan stratégiákat kidolgozva, amelyek sikeressége nem a politikai jóindulattól, hanem a szakmai és közösségi együttműködéstől függ. A szövetség célja, hogy életképes kísérleti projekteken keresztül szolgáltatasson bizonyítékot arra: létezik működőképes alternatíva a profitorientált lakásépítési szektorral szemben. Jövőképünk alapja egy olyan robusztus szolidáris

<sup>77</sup> Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). “Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990” in: Vankó, L. (szerk.) *Annual Report on Housing Poverty*. Budapest: Habitat for Humanity Hungary.

<sup>78</sup> Lásd a weboldalt: <https://lakhatasiminimum.hu/>

gazdasági ökoszisztéma, amelyben a lakhatás nem piaci árucikk, hanem alapvető szükséglet. Hiszünk abban, hogy a nonprofit ingatlanfejlesztési és -üzemeltetési gyakorlatok más szolidáris gazdasági kezdeményezésekkel való összekapcsolása olyan rugalmas hálózatot hozhat létre, amely valódi védelmet és alternatívát nyújt a tisztán pénzügyi logikájú, profitmaximalizáló megoldásokkal szemben. A SzaKI projektjei tehát nem csupán házakról szólnak, hanem egy új társadalmi és gazdasági modell építőkövei.

A SzaKI tagszervezetei eddig két úttörő kísérleti projekten keresztül bizonyították, hogy a közösségi alapú ingatlanfejlesztés Magyarországon is életképes. Mind a Zuglói Kollektív Ház (egy 220 m<sup>2</sup>-es bérlői lakásszövetkezeti projekt) mind a Kazán Közösségi Ház (egy 500 m<sup>2</sup>-es kulturális és közösségi tér)<sup>79</sup> olyan alapelvekre épül - **a közösségi tulajdon, a spekuláció elleni biztosítékok, a közösségi finanszírozás és a demokratikus döntéshozatal** - amelyek radikálisan szakítanak a hagyományos piaci logikával. A Zuglói Kollektív Ház modelljét a német Mietshäuser Syndikat hálózata ihlette. Ebben a konstrukcióban a leendő bérlők egy csoportja közösen vásárolt meg egy ingatlant, saját tőkéjük és magánszemélyektől származó baráti kölcsönök bevonásával. A projekt pénzügyi terve úgy lett kalibrálva, hogy a bérleti díjak hosszú távon is megfizethetők maradjanak, miközben fedezik a kezdeti kölcsönök folyamatos törlesztését. Ez a modell garantálja, hogy a ház soha ne válhasson egyéni profittermelés eszközévé. A Kazán Közösségi Ház azután született, miután a Gólya Szövetkezet a dzsentrifikáció miatt kiszorult korábbi józsefvárosi bérleményéből, majd egy 1000 m<sup>2</sup>-es üres ipari épület megvásárlása mellett döntöttek. Az ingatlant baráti kölcsönök segítségével szereztek meg, a tulajdonosi struktúrát pedig úgy alakították ki, hogy az épület végleg kivonják a spekulatív ingatlanpiacról. Ma az épület egyik felében a Gólya saját presszót és kulturális teret üzemeltet, míg a másik felét kilenc különböző szolidáris gazdasági szervezet lakja be irodaként és műhelyként. A ház üzemeltetését a SzaKI csapata végzi, szoros együttműködésben a tér tényleges használóival.

**A SzaKI létrejöttének legmélyebb mozgatórugója az a felismerés volt, hogy a Zuglói Kollektív Ház és a Kazán Közösségi Ház sikere nem maradhat elszigetelt eset; a két nonprofit, együttműködésen alapuló projekt során felhalmozott tudást intézményesíteni és széles**

<sup>79</sup> A projektekkel kapcsolatos további információkért lásd: <https://szakiszovetseg.hu/en/implemented-projects/>

## körben terjeszteni kell.

Az elmúlt öt évben a szervezet egy újabb közösségi lakóépület-fejlesztés elindításán dolgozott, ám 2026 elejéig ez a törekvés még nem járt sikerrel. A megtorpanás mögött nem a koncepció gyengesége, hanem a tágabb gazdasági környezet drasztikus és kedvezőtlen változásai állnak. A 2020-as világjárvány okozta bizonytalanság, a 2022-es energiaválság, valamint a 2021 óta tapasztalt rekordmagas inflációs ráták olyan akadályokat hoztak létre, amelyen egy új, megfizethetőségre tervezett projekt elindítása szinte ellehetetlenült. Ezek a kontextuális tényezők ráadásul a már korábban bemutatott, a hazai szakpolitikai környezetben gyökerező általános strukturális akadályokkal találkoztak.

**A MOBA európai szövetkezet tagjai és szövetségesei által végzett kutatások<sup>80</sup> rávilágítottak, hogy a megfizethető lakhatási szektor bővítésének gátjai nem csupán egyes országokhoz kötődnek, hanem mélyebb, strukturális jellegűek, és szinte minden európai posztoszocialista országban jelen vannak.**

A két legégetőbb szűk keresztmetszetet az olcsó, hosszú lejáratú hitelek hiánya jelenti az alternatív beruházások számára, valamint az a kapacitáshiány, amely a nonprofit lakásszolgáltatók kialakulásának korai szakaszában jelentkezik, meggátolva a szakmai és intézményi gyakorlatok gyors és hatékony kiépítését. Erre a diagnózisra válaszul a kelet-európai lakásszövetkezeti kezdeményezések úttörő hálózata, a MOBA – amelynek a SzaKI is aktív tagja – kidolgozott egy komplex változáselemelést.<sup>81</sup> Ez a modell nem csupán elméleti síkon kezeli a strukturális akadályokat, hanem egy regionális együttműködésre épülő pénzügyi és szakmai védőhálót kínál. A SzaKI jelenleg erre a MOBA-modellre támaszkodva küzd azért, hogy 2026-ban elindíthassa első saját fejlesztését.

A SzaKI válasza a válságra nem a visszavonulás, hanem a tevékenységi körének stratégiai szempontú szélesítése. Ennek érdekében az utóbbi időszakban a szervezet három fő irányba mozdult el, hogy stabilabb alapokat teremtsen a jövőbeli fejlesztéseknek. Elsőként a szerb Ko Gradi Grad partnerszervezettel

<sup>80</sup> A kutatással kapcsolatban lásd: <https://moba.coop/catalytic-capital-investment/>  
<sup>81</sup> Pósfai, Zs., Jelinek, Cs., Pavlović, I. (2022). *Catalytic Capital Investment as an Enabler of Affordable Rental and Cooperative Housing in Central and South-Eastern Europe: Investor Report*. Budapest: Periféria Policy and Research Center.

közösen egy moduláris oktatási eszköztárat hoztunk létre. Ez a program a SzaKI szakértőinek mentorálása mellett gyakorlati útmutatást nyújt azoknak a csoportoknak, amelyek saját, alulról építkező bérlői lakásszövetkezetet szeretnének létrehozni, de hiányzik hozzá a technikai vagy jogi tudásuk. Másodszor, a szövetség szakmai támogatást nyújt a budapesti Társadalomelméleti Kollégiumnak (TEK), amely a második legrégebbi magyarországi szakkollégium. Az együttműködés célja egy saját ingatlan megvásárlása, amely egy megfizethető diákokthoz és a TEK szakmai munkájához szükséges közösségi tereknek biztosítana helyet. Harmadrészt a SzaKI aktívan részt vesz a MOBA "Accelerator" nevű pénzügyi forgóalap intézményesítésében. Ez az innovatív forgóalap a legkritikusabb ponton fog segítséget nyújtani az innovatív, kelet-európai, megfizethető, alulról szerveződő lakhatási projekteknek: a fejlesztés legkorábbi, legkockázatosabb szakaszában. Mindhárom röviden bemutatott tevékenységünk legfőbb célja, hogy a SzaKI 2026-ban elindíthassa első saját, közösségi ingatlanfejlesztését.

Bár szervezetünk megközelítése önmagában nem lenne elegendő a magyarországi lakhatási válság felszámolásához, mégis kézzelfogható bizonyítékot szolgáltat arra, hogy az új típusú intézmények létrehozása elengedhetetlen. A mélyülő válság és az ellenséges politikai környezet dacára ezek az újszerű modellek képesek mozgósítani az alulról jövő energiákat és a nem-állami forrásokat, valós alternatívát mutatva a profitorientált lakáspiaci dominanciával szemben.



# 4. Összefoglalás – hasonlóságok és kihívások

Ez az alfejezet arra a közös munkára alapul, amit 2024–2025-ben végeztünk egy workshop-sorozat és különböző szakmai találkozók formájában. Fontos hangsúlyozni, hogy ez az anyag nem pusztán egy statisztikai adatgyűjtemény, hanem sokkal inkább gyakorlati tapasztalatok szintézise. Azt vizsgálja, hogyan kezelik az egyes országokban a lakhatás megfizethetőségét, és miként formálja a politika, az intézményi környezet, valamint a mindennapok realitása a lakásokhoz való hozzáférést a régióban.

## Eltérő kiindulási pontok

A régió országai ugyan eltérő kiindulópontokról indulnak, a lakhatási válság tünetei mégis kísértetiesen hasonló képet mutatnak. Csehországban már közel egy évtizede a szakmai és politikai közbeszéd része a megfizethetőség kérdése. Ezt a folyamatot mélyreható kutatások és számos, már gyakorlatba ültetett önkormányzati stratégia támogatja, még ha az adatgyűjtésben ott is mutatkoznak még hiányosságok. Ezzel szemben Szlovákiában és Magyarországon csak az utóbbi években törik meg a hosszú ideig tartó csend, és válik a lakhatás a közbeszéd aktuális témájává.

A diskurzus érettségétől függetlenül a társadalmi nyomás mindenhol azonos irányba mutat. **A köztulajdonú lakásállomány a régió egészében kritikus hiányt mutat, miközben az ingatlanárak és bérleti díjak növekedési üteme drasztikusan elszakadt a jövedelmek emelkedésétől.** A jelenleg hatályos támogatási rendszerek legsúlyosabb kudarca, hogy szinte teljesen láthatatlan marad számukra az a széles réteg, amely a szociális jogosultság és a piaci megfizethetőség közötti vákuumban rekedt. Az ebben a „megfizethetőségi szakadékban” lévő csoportok, különösen a fiatal háztartások, valamint az alacsony és közepes jövedelműek, kénytelenek elhalasztani az önálló életkezdést, vagy beletörődni a méltatlan lakáskörülményeikbe.

Főváros / Ország	70 m <sup>2</sup> -es lakás vásárlásához szükséges jövedelem (év)	Állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásállomány aránya	Új lakások átlagos ára 70 m <sup>2</sup> -enként (EUR)	70 m <sup>2</sup> -es lakás átlagos havi bérleti díja (EUR)	Túlzsúfolt lakásokban élők aránya (%)
Pozsony, Szlovákia	12.3 év	2%	290,500 (4,150 per m <sup>2</sup> )	1,078 EUR (15.4 per m <sup>2</sup> )	30–35
Prága, Csehország	15 év	5%	413,000 (5,900 per m <sup>2</sup> )	1 155 EUR (16.5 per m <sup>2</sup> )	15–20
Varsó, Lengyelország	9.7 év	7%	252,000 (3,600 per m <sup>2</sup> )	1,253 EUR (17.9 per m <sup>2</sup> )	35–40
Budapest, Magyarország	11.4 év	4%	301,000 (4,300 per m <sup>2</sup> )	840 EUR (12 per m <sup>2</sup> )	25–30
EU átlag (becsült)	9.6 év	8%	336,000 (4,800 per m <sup>2</sup> )	unknown	15–20
Legjobb EU-s adat (Odense, Dánia)	4.9 év	20% <	245,070 (3,501 per m <sup>2</sup> )	1,036 EUR (14.8 per m <sup>2</sup> )	< 5

Becsült V4 összehasonlítás. Forrás: Linhart et al. (2025), a V4 projektpartnerek szerkesztésében.

A régió városai hasonló városszerkezettel rendelkeznek, amelyet a történelem során a lakáspolitikák, a közterek és a telekhasználati rendszerek alakítottak. A gyors privatizáció és a poszt-szocialista átalakulás csökkentette az önkormányzati lakásállományt és korlátozta a lakásállomány diverzifikációját.

Sok magántulajdonos; kevés önkormányzati bérlakás

Az árak gyorsabban emelkednek, mint a bérek

Bizonytalan piaci bérlakások

Befektetésorientált tranzakciók és dzsentifikáció

Az Európai Unió átlagához, de különösen az olyan nyugat-európai mintákhoz képest, mint a dániai Odense, a V4-országok fővárosai súlyos piaci torzulásokkal küzdenek. Míg Odensében a jelentős nonprofit és közösségi lakásszektor képes tompítani a piaci kilengéseket, addig a **V4 fővárosokban a minimális köztulajdonú lakásállomány és a kontrollálatlanul magas bérleti díjak egyszerre sújtják a lakosságot. Az eredmény egy mély, rendszer-szintű szakadék a háztartások tényleges keresete és a lakhatási költségek között.** Ahogy egyikünk világosan megfogalmazta a közös munka során:

„A háztartási jövedelmek és az emelkedő ingatlanárak közötti strukturális egyensúlyhiány miatt a lakhatás gyakorlatilag elérhetetlen sokak számára.”



## A lakhatás napirenden van, de a gyakorlatban alig foglalkoznak vele

A visegrádi országokban a lakhatási programok sorsa nagymértékben függ az aktuális politikai ciklusoktól, így a kormányváltások gyakran megszakítják a már elindult folyamatokat. Hosszú távú, koherens stratégiák ritkán születnek, vagy ha papíron léteznek is, a végrehajtásuk során elvéreznek a forrásos szűkössége vagy a politikai akarat miatt. A sikeres nemzetközi modellek átvétele nehézkes, mivel a helyi szabályozási környezet ritkán támogatja az innovatív megközelítéseket.

A négy érintett szervezet egybehangzó véleménye szerint, **bár a lakhatás elvileg mindenhol közpolitikai prioritás, a tényleges beavatkozások rendkívül egyoldalúak és szűklátókörűek.** Szlovákia elsősorban az építkezések pusztán volumenének növelésére fókuszál, Magyarországon a politika szinte kizárólag a lakástulajdonlást ösztönzi, a cseh irányelvek pedig leginkább a magánfejlesztőknek kedveznek a társadalmi befogadásra épülő modellekkel szemben. Ahogy szlovák partnereink találóan megfogalmazták a terepi tapasztalataikat:

„Kassán a lakhatás jelenleg nem prioritás, eltekintve a polgármester kampányígéretétől, miszerint 5400 lakást épít.”

A visegrádi országokban bár elméletben néha léteznek a megfizethető lakhatást célzó állami támogatások, ezek mértéke eltörpül a profitorientált magánfejlesztések volumene mellett. Az önkormányzati és állami eszközök a legtöbb helyen csupán szimbolikusak. Pozsonyban például az önkormányzati lakásügynökség mindössze 30 lakást kezel alig több mint 100 bérlővel, miközben a fiataloknak szánt jelzáloghitel-támogatások a szigorú feltételek miatt szinte elérhetetlenek. Prága ugyan fejlettebb intézményrendszerrel – saját városfejlesztő társasággal és lakásügynökséggel – rendelkezik, a lakásépítések domináns részét azonban ott is a magánszektor valósítja meg. A régiós összképből Lengyelország emelkedik ki az újonnan bejelentett állami beruházási terveivel. Az „Első kulcsok” program keretében a lengyel kormány 2025-re mintegy 15 000 szociális lakás felépítését vagy korszerűsítését irányozta elő, ami jelentős elmozdulást mutat a korábbi évek piaci alapú megközelítésétől. Ezzel éles ellentétben áll Magyarország stratégiája, amely továbbra is az állami bérlakásszektor zsugorítását folytatja. A magyar lakhatási kiadások több mint 90%-a nem a rászorulókat, hanem a tehetősebb, hitelképes háztartásokat segíti, tovább mélyítve a társadalmi szakadékot.

## Túl nagy a pilot-projektekhez, de túl kicsi a piac megváltoztatásához

A válság és az ellene tett lépések közötti aránytalanság a kutatásunk egyik legfontosabb megállapítása: **a lakhatási problémák súlya messze meghaladja az orvoslásukra bevetett eszközök kapacitását.** Bár a V4-országok mindegyikében találunk példát előremutató szakpolitikákra, bátor kísérleti projektekre vagy újonnan alapított önkormányzati ügynökségekre, ezek hatása elenyésző marad a mindent uraló piaci túlfűtöttséggel és a profitvezérelt ingatlanberuházásokkal szemben.

A lakhatási válságot tápláló akadályok nem állnak meg a határoknál; a régió országaiban szinte ugyanazok a rendszerszintű problémák köszönnek vissza: az egekbe szökő építési költségek, a beépíthető telkek hiánya, a spekulatív célú ingatlanvásárlások, a szociális bérlakásállomány leépülése és a kiszámíthatatlan politikai környezet. Magyarországon a lakásügyletek 30–40%-a tisztán befektetési célú, miközben a folyamatosan változó szabályozás és támogatási rendszer mellett a hosszú távú szakmai tervezés szinte lehetetlen küldetéssé válik. A Lengyelországban leírt „megfizethetőségi



## QUESTIONNAIRE

Melyek a lakhatás megfizethetőségének javítását akadályozó fő tényezők? (Jelölje be az összes megfelelőt)

A lakáskereslet meghaladja a kínálatot

Növekvő építési és anyagköltségek

Korlátozott mennyiségű építési terület áll rendelkezésre

Spekulatív vagy befektetési célú lakásvásárlások

Szabályozási akadályok vagy hosszadalmas jóváhagyási eljárások

Nem elegendő szociális és megfizethető lakásállomány

Egyéb (kérjük, pontosítsa): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

szakadék” fogalma foglalja össze a közös valóságunkat: háztartások tömegei keresnek túl sokat ahhoz, hogy szociális lakásba kerüljenek, de túl keveset ahhoz, hogy meg tudják fizetni a piaci árakat.

Az elmúlt öt évben a legtöbb projektpartner szerint bár születtek új stratégiák és indultak ígéretes programok, a lakhatási körülményekben érdemi javulás nem történt. Az árak emelkedése továbbra is könnyörtelenül maga alá gyúri a próbálkozásokat, és a lakhatáshoz való hozzáférés semmivel nem lett könnyebb a rászoruló rétegek számára. A változás dinamikája ugyan látható, de a valódi társadalmi megkönnyebbülés továbbra is várat magára.

Az országos lakáspolitikák ugyan kijelölnek egyfajta keretrendszert, ám a gyakorlatban gyakran éppen a városokat hagyják magukra, megfosztva őket a hatékony válságkezeléshez szükséges eszközöktől. Szlovákiában az önkormányzatok a szűkülő finanszírozási források dacára kénytelenek szembenézni a folyamatosan növekvő lakáskereslettel. Csehországban a városok ugyan próbálnak saját, lokális lakáspolitikákat kidolgozni, de fejük felett ott lebeg az állami szintű újraközpontosítás veszélye, amely korlátozhatja mozgásterüket. Magyarországon a helyzetet egy sajátos politikai feszültség is terheli: a kormány és a főváros közötti nyílt konfliktus szinte teljesen megbénította a lakhatási innovációk szakmai alapú támogatását, az ideológiai csaták mellett háttérbe szorítva a gyakorlati megoldásokat. Lengyelországban pedig a korábbi nagyszabású országos programok látványos kudarca hagyott mély nyomokat; a beigéرتnél jóval kevesebb otthon épült meg, ami oda vezetett, hogy fiatal felnőttek tömegei még a harmincas éveikben is kénytelenek szüleikkel osztozni a családi lakáson.

## Ami újra és újra reményt ad

A rendszerszintű korlátok és a kedvezőtlen politikai széljárás ellenére **a visegrádi régió mind a négy országa fel tud mutatni helyi, közösségi alapú jó gyakorlatokat.** Az olyan kezdeményezések, mint a hajléktalanságot célzó “Elsőként lakhatást” programok, a szociális lakásügynökségek, vagy a csehországi Sdílené domy és a budapesti zuglói bérlői lakásszövetkezet kísérleti projektjei, mind azt igazolják, hogy léteznek a piaci logikán túlmutató, működőképes alternatívák. Emellett a lakhatási szegénységben élők otthonainak felújítási programjai és az önkormányzati lakásügynökségek is bizonyították már létjogosultságukat a terepen. Ahogy egyikünk túpontosan rávilágított:

„Nem az ötletek hiányoznak. Hanem a politikai folytonosság, a nonprofit jellegű lakások társadalmi elfogadottsága, és a már működő megoldások kiterjesztésének képessége.”



# 5. Közpolitikai ajánlások

A közös műhelymunkánk és a gyakorlati tapasztalataink alapján sikerült azonosítanunk a régió lakhatási válságának legfőbb közös pontjait. Bár az egyes országok helyi sajátosságai eltérőek, kirajzolódtak azok a tematikus fókuszpontok, ahol a célzott beavatkozások érdemben növelhetnék a megfizethető otthonok számát a Visegrádi Négyek területén. Fontos felismerés, hogy bár számos szakpolitikai dokumentum az új lakások építését tekinti a válság elsődleges ellenszerének, a lakások számának növelése önmagában ritkán hoz enyhülést a rászorulóknak. A V4-es régióban a tisztán piaci alapú építkezések szinte kizárólag a magas jövedelmű rétegeket vagy a befektetői köröket szolgálják ki. Ahhoz, hogy a lakhatás valóban elérhetőbbé váljon, a kínálat bővítését olyan intézkedésekkel kell kombinálni, amelyek szisztematikusan növelik a nonprofit és önkormányzati lakásállományt, miközben gátat szabnak a spekulatív tőkebeáramlásnak. Ajánlásainkat a következő stratégiai gócpontok köré csoportosítottuk, hogy választ adjunk a régió strukturális kihívásaira:

## 1. Hatékony területrendezési eszközök és mechanizmusok

A V4-országokban a területrendezés meghatározó szerepe miatt kulcsfontosságú olyan telekhasználati gyakorlatok kidolgozása, amelyek kifejezetten a támogatott vagy önkormányzati lakásépítést szolgálják. Ez a folyamat megköveteli a helyi önkormányzatok és a befektetők közötti megállapodások új alapokra helyezését, valamint olyan kreatív finanszírozási csatornák megnyitását, mint a fejlesztői hozzájárulások rendszere vagy a környezetvédelmi célú bevételek – például útdíjak és parkolási díjak – becsatornázása a középítkezésekbe. Ahhoz, hogy ezek az eszközök rendszerszinten működjenek, **a megfizethető lakhatás különböző formáit jogszabályi szinten kell rögzíteni, és kötelezővé kell tenni alkalmazásukat a nemzeti területrendezési irányelvek felülvizsgálata során.**

Az építési jogszabályok korszerűsítése is elengedhetetlen, hogy a keretek rugalmasabbá váljanak a fenntartható építési technológiák irányába, miközben szavatolják a társadalmi részvételt, a szigorú környezetvédelmi előírások betartását és a megfizethető lakások megfelelő arányát. A folyamat sikerét a döntéshozatalt segítő, pontos adatok gyűjtése, valamint olyan célzott pénzügyi ösztönzők támogathatják, mint az alacsony kamatozású vagy kamatmentes kölcsönök, amelyeket kifejezetten a nem piaci alapú és nonprofit lakhatási modellek számára kellene elérhetővé tenni.

## 2. Kevesebb lehetőséget az ingatlanspekulációra, több forrást az alternatív lakhatási formák támogatására

A lakhatás megfizethetlenségének gyökere abban rejlik, hogy a lakhatás az utóbbi évtizedekben alapvető jogból spekulatív befektetési eszközzé és piaci árucikké degradálódott. Az ingatlanok értékének folyamatos és stabil emelkedése olyan vonzó megtérülést kínál, amely egyre több tőkét szippant a piacra, ezáltal mesterségesen is növelve az árakat. **A válság kezeléséhez ezért elengedhetetlen az ingatlanspekuláció visszaszorítása, például a befektetési célú lakásvásárlásokra kivetett progresszív adózás révén.** Az így beszédett közterheket közvetlenül a köztulajdonú és nonprofit lakásállomány bővítésére lehetne visszaforgatni, miközben a lakások kihasználtságának pontosabb feltérképezése és az adatalapú elemzés segíthetne megérteni a befektetési célú üresen tartás valódi mértékét.

A kínálati oldal diverzifikálása mellett a bérlők biztonságát is meg kell teremteni a bizonytalan, rövid távú szerződések visszaszorításával és a bérleti díjak emelésének szigorúbb szabályozásával. Ebben a folyamatban kulcsszerep juthat a nonprofit bérbeadó szervezeteknek, amelyek nem a profitmaximalizálást, hanem a stabilitást helyezik előtérbe. Ezzel párhuzamosan a nagyvárosok lakáspiacát feszítő rövid távú szálláshely-szolgáltatásokat (pl. Airbnb) is alapvető korlátozások alá kell vonni, hogy a lakásállomány visszaerülhessen a hosszú távú bérleti piacra.

A lakásszektor megújítása érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani az **önkormányzati és közösség-vezérelt lakásmodellek támogatására. Ez nem csupán pénzügyi szubvenciókat vagy új finanszírozási modelleket jelent, hanem az emberi erőforrások és intézményi kapacitások fejlesztését is**, aminek eredményeképpen szakmai segítséget kaphatnak a projektek előkészítői (pl. helyi tanácsadó központokon keresztül), hatékonyabbá válhat a területrendezés és -fejlesztés, és alaposabbá válhatnak az adatalapú elemzési módszertanok. Hasonlóan fontos az üresen álló vagy alulhasznosított ingatlanok felújításának ösztönzése, amely gyorsabb és fenntarthatóbb megoldást kínálhat az újépítésnél. Ahhoz azonban, hogy ezek a mechanizmusok ne csak pontszerű sikerekhez járuljanak hozzá, jogszabályi szinten kell

rögzíteni őket, kötelező érvényű stratégiákba ágyazva.

### 3. Közösség, részvétel és a társadalmi befogadás támogatása

A városfejlesztés és a lakáspolitiká sikere nem választható el a lakosok érdemi és hatékony részvételétől. Ez a fajta bevonódás a legfontosabb eszköz ahhoz, hogy a város átalakulása során a lakók valódi igényei érvényesüljenek, miközben erősödik a kölcsönös bizalom, az integritás és a társadalmi kohézió. A többszintű és befogadó részvétel biztosítása érdekében elengedhetetlen a folyamatok szabványosítása – kijelölve a beavatkozás kulcspontjait –, valamint a döntéshozók és szakemberek képzése a részvételi formák szakszerű alkalmazásáról. A lakhatás társadalmi fenntarthatóságának záloga a közösségi és szomszédági kezdeményezések felkarolása. Ezek a programok nemcsak a helyi kötődéseket és szomszédági kötelezettségeket erősítik, hanem gyakran közvetlen, pozitív hatást gyakorolnak a közterek állapotára és üzemeltetésére is. A közösen gondozott környezet növeli a biztonságérzetet és a helyi identitást, ami hosszú távon stabilabb lakókörnyezetet eredményez.

A társadalmi befogadás és a méltányos lakhatás elválaszthatatlan része a hajléktalanság megelőzése és a lakásvesztés megakadályozása. Ehhez célzott, támogatott lakhatási programokat kell kidolgozni a legveszélyeztetettebb csoportok számára, miközben szigorú és átlátható szabályokat kell alkotni az önkormányzati vagy állami lakások elosztására vonatkozóan.

A fent vázolt javaslatok csupán egy átfogó keretrendszer alapköveit jelentik, amelyek közül több megoldás már sikeresen vizsgázott a régió egyes országaiban. A konkrét lépések megvalósítása minden esetben a helyi adottságokhoz és a lakosság valós igényeihez kell, hogy igazodjon. Kulcsfontosságú azonban egy széles körű társadalmi párbeszéd elindítása a megfizethető lakhatás támogatásának új eszközeiről.

Ezek az innovatív modellek képesek lehetnek ellensúlyozni a lakásszektor kizárólagos piaci logikáját, elősegítve a kínálat diverzifikálását. A nonprofit és közösségi alternatívák megjelenése pedig olyan versenyhelyzetet teremthet, amelyre hosszú távon a magánszektornak is érdemi válaszokat kell adnia.



